

# Götenehus

Inbjudan till teckning av aktier samt  
erbjudande till konvertibelinnehavarna  
i Götenehus Group AB



**Erik Penser**  
BANKAKTIEBOLAG

### **Upprättande och registrering av prospekt**

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 26§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att olika sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

All information som lämnas i Prospektet bör noga övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika förhållanden som framgår i avsnittet Riskfaktorer och som beskriver vissa risker som en investering i Götenehus aktie kan innebära. Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta Prospekt är gjorda av styrelsen i Götenehus och är baserade på kända marknadsförhållanden. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Erbjudandet att teckna aktier enligt Prospektet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i eller till land där distributionen eller Erbjudandet enligt Prospektet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land.

Varken teckningsrätter, betalda tecknade aktier (BTA) eller de nyemitterade aktierna har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Erbjudandet omfattar inte personer med hemvist i USA, Australien, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Hong Kong eller Kanada, eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Följaktligen får teckningsrätter, BTA eller aktier inte direkt eller indirekt, utbjudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan.

### **Framtidsinriktad information**

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av sådana uttalanden till följd av risker och andra faktorer som Bolagets verksamhet påverkas av. Sådana faktorer sammanställs under avsnittet "Riskfaktorer".

### **Information från tredje part**

Götenehus har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tredje part har använt i sina studier, varför styrelsen i Götenehus inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt styrelsen känner till, väsentliga intressen i Götenehus. Informationen som ingår i Prospektet har återgivits korrekt, och såvitt styrelsen i Götenehus känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

### **Finansiell rådgivare**

Finansiell rådgivare till Bolaget är Erik Penser Bankaktiebolag som biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget friskriver sig Erik Penser Bankaktiebolag från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Prospektet. Erik Penser Bankaktiebolag är även emissionsinstitut avseende Erbjudandet.

### **Tvist**

Tvist i anledning av Erbjudandet, innehållet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet och Erbjudandet.

## Företrädesemissionen i sammandrag

### Företrädesrätt

För varje aktie av serie A och B som innehas på avstämningsdagen erhålls tio (10) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) nyemitterad aktie av serie B.

### Teckningskurs

1,00 kr per nyemitterad aktie.

### Totalt emissionsbelopp

Högst cirka 60,5 mkr.

### Avstämningsdag

Den 17 april 2013.

### Teckning genom betalning

Teckning genom kontant betalning sker under perioden 22 april – 7 maj 2013.

### Handel med teckningsrätter

22 april – 2 maj 2013.

## Kvittningsemissionen i sammandrag

### Riktad emission till ägare av konvertibler av serie 2011/2016

Den som är innehavare av konvertibler i Götenehus har rätt att under teckningsperioden 22 april – 7 maj 2013 teckna aktier i Kvittningsemissionen.

### Teckningskurs

1,00 kr per nyemitterad aktie. Ingen kontant likvid erlaggs utan konvertibelfordran används som betalning.

### Totalt emissionsbelopp

Högst cirka 21,6 mkr.

### Avstämningsdag

Utsökning av förteckning över direktregistrerade innehavare av konvertibler sker genom Euroclear Sweden AB den 17 april 2013.

### Anmälan om teckning

Separat anmälningsedel används för deltagande i Kvittningsemissionen. Teckning sker under perioden 22 april – 7 maj 2013.

## Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Riskfaktorer	10
Inbjudan till teckning	13
Bakgrund och motiv	14
VD har ordet	15
Villkor och anvisningar i Företrädesemissionen	17
Villkor och anvisningar i Kvittningsemissionen	19
Marknadsöversikt	21
Verksamhetsbeskrivning	23
Projektutveckling	25
Styckehus	27
Övriga verksamheter	29
Finansiell information	30
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	32
Aktiekapital och ägarförhållanden	36
Handlingar införlivade genom hänvisning	38
Legala frågor och kompletterande information	39
Bolagsstyrning	42
Skattefrågor i Sverige	43
Villkor i sammandrag för konvertiblerna	45
Adresser	46

### Kommande rapporttillfälle

Delårsrapport för perioden januari – mars 2013 lämnas den 26 april 2013.

Delårsrapporten för januari – mars 2013 offentliggörs under teckningsperioden och kommer att registreras som ett tilläggsprospekt hos Finansinspektionen. Detta kommer att finnas tillgängligt på Götenehus och Erik Penser Bankaktiebolags hemsidor och sändas till den som begär det.

### Definitioner

”Götenehus”, ”Bolaget” eller ”koncernen” avser i detta prospekt Götenehus Group AB, org nr 556313-4484, med dotterbolag, om inget annat anges.

”Erik Penser Bankaktiebolag” avser Erik Penser Bankaktiebolag, org nr 556031-2570.

”Euroclear” avser Euroclear Sweden AB, org nr 556112-8074.

”Prospektet” avser föreliggande prospekt.

”Företrädesemissionen” avser föreliggande nyemission av B-aktier med företrädesrätt för befintliga ägare.

”Kvittningsemissionen” avser föreliggande riktade nyemission av B-aktier till Bolagets konvertibelinnehavare.

”Nyemissionerna” avser Företrädesemissionen och Kvittningsemissionen.

# Sammanfattning

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
<b>A.1</b>	<i>Varning</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
<b>A.2</b>	<i>Finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

Avsnitt B – Information om emittenten		
<b>B.1</b>	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma är Götenehus Group AB, org nr 556313-4484. Handelsbeteckningen för Bolagets aktie är GHUS B.
<b>B.2</b>	<i>Säte och bolagsform</i>	Götenehus är ett publikt bolag. Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Götene kommun. Bolagets associationsform är aktiebolag.
<b>B.3</b>	<i>Verksamhet och marknader</i>	<p>Götenehus är en av de större aktörerna på småhusmarknaden i Sverige. Koncernens småhusrörelse består av två verksamhetsområden, Projektutveckling som exploaterar gruppshusområden från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdigt hus och Styckehus som marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus.</p> <p>Styckehus och projekthus marknadsförs under varumärket Götenehus. Fritidshus marknadsförs under varumärket VårsåsVillan.</p> <p>Koncernens övriga verksamhet består av Forshem Biobrännsl AB, som tillverkar brännslriketter för fastbrännslanläggningar, Forshem Fastighets AB, som äger och förvaltar koncernens industriområde i Götene samt hyvleriet Böja Trä AB.</p> <p><b>Projektutveckling</b></p> <p>Verksamheten inom Projektutveckling består i huvudsak av marknadsföring och byggnation av gruppbyggda småhus. Projektutveckling av småhus innebär ett åtagande som sträcker sig hela vägen från inköp av råmark till försäljning av nyckelfärdigt hus. De upplåtelseformer som förekommer är äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Den vanligaste formen är äganderätt. Verksamheten domineras av projekt som innehåller i storleksordningen 10–35 småhus. Utöver detta projekteras och byggs även äldreboenden, flerfamiljshus och kommersiella lokaler. Marknaden för Projektutveckling utgörs i första hand av Skåne, Stockholmsområdet och Västra Götaland.</p> <p><b>Styckehus</b></p> <p>Verksamheten inom Styckehus består av marknadsföring och byggnation av enskilda styckehus. Bolaget erbjuder kunderna trygghet, kvalitet, flexibilitet och attraktiv design. Götenehus produkter omfattar hus med både modern arkitektur och hus med en mer klassisk stil. Sedan förvärvet av VårsåsVillan AB omfattar sortimentet även kategorin fritidshus.</p>

<b>B.3</b>	<i>Verksamhet och marknader, forts</i>	Mellan åren 2007 och 2012 har den totala marknaden för nyproducerade småhus minskat med cirka 65 procent i Sverige. Under 2006 och 2007 påbörjades årligen byggandet av närmare 14 000 småhus i landet. Efter att ha minskat kraftigt i två år ökade småhusbyggandet igen med cirka nio procent under 2010 och uppgick till cirka 9 050 enheter. Därefter minskade antalet påbörjade småhus med 14 procent under 2011 till cirka 7 750 enheter. År 2012 sjönk antalet ytterligare till 4 750 enheter, vilket är den lägsta nivån sedan 1997. (källa: SCB). 2012 uppgick Götenehus försäljning till total 541,4 mkr, fördelat på följande geografiska marknader: Sverige 531,9 mkr, övriga Norden 2,9 mkr och övriga Europa 6,6 mkr.																																
<b>B.4a</b>	<i>Trender</i>	<p>Under de senaste åren har den finansiella oron i Europa, införandet av bolånetak och andra regleringar bidragit till en avvaktande marknad för nyproduktion av bostäder. Förstagångsköparna har på grund av bolånetaket nu svårare att komma in på bostadsmarknaden. Det innebär att hela bostadsmarknaden försvagas eftersom den naturliga kedjan av byten av bostäder delvis sätts ur funktion.</p> <p>Den finansiella oron inom euroländerna som pågått under flera år avtog något under 2012. Den svaga konjunkturen och andra regleringar påverkade marknaden i Sverige negativt. Bostadsbyggandet i landet har varit mycket lågt i flera år. Räntenivån har nu stabiliserats på en historiskt sett mycket låg nivå.</p> <p>Nyproduktionen av bostäder är fortfarande på en mycket låg nivå i Sverige. Detta tillsammans med det låga ränteläget och en lugnare utveckling på de finansiella marknaderna har inneburit att det nu finns tecken på att efterfrågan på nya bostäder börjar öka. Generellt har aktiviteten vid husvisningar och genom förfrågningar ökat den senaste tiden. Försäljningsprocessen är fortfarande långsam och det går lång tid mellan första kundkontakt och tecknande av kontrakt. Bedömningen är ändå att marknaden nu har bottnat och att aktiviteten och efterfrågan på bostäder successivt kommer att öka.</p>																																
<b>B.5</b>	<i>Koncernstruktur</i>	Moderbolag i koncernen är Götenehus Group AB, org nr 556313-4484. De rörelse drivande dotterbolagen är Forshem Fastighets AB, org nr 556301-3589, Forshem Fastigheter i Mellby AB, org nr 556245-3299, Forshem Biobränsle AB, org nr 556076-5777, Götenehus AB, org nr 556229-5138, Vänerbygg AB (dotterbolag till Götenehus AB), org nr 556260-0162, Wohnwerk Vasatorp AB, org nr 556791-6365 samt Böja Trä AB, org nr 556066-2685.																																
<b>B.6</b>	<i>Ägarstruktur</i>	<p>Antalet aktieägare i Götenehus uppgick till 1 077 per den 31 mars 2013. Av nedanstående tabell framgår större ägare i Bolaget per den 31 mars 2013.</p> <table border="1" data-bbox="515 1469 1436 1760"> <thead> <tr> <th data-bbox="515 1469 1034 1536"><b>Ägare</b></th> <th data-bbox="1042 1469 1145 1536"><b>Totalt antal aktier</b></th> <th data-bbox="1153 1469 1297 1536"><b>% av aktiekapital</b></th> <th data-bbox="1305 1469 1436 1536"><b>% av röster</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="515 1536 1034 1570">Lars Runmarker, familj och bolag</td> <td data-bbox="1042 1536 1145 1570">503 246</td> <td data-bbox="1153 1536 1297 1570">8,3</td> <td data-bbox="1305 1536 1436 1570">29,3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1570 1034 1603">Sture Öster, familj och bolag</td> <td data-bbox="1042 1570 1145 1603">504 924</td> <td data-bbox="1153 1570 1297 1603">8,3</td> <td data-bbox="1305 1570 1436 1603">24,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1603 1034 1637">Bo Nilsson</td> <td data-bbox="1042 1603 1145 1637">260 960</td> <td data-bbox="1153 1603 1297 1637">4,3</td> <td data-bbox="1305 1603 1436 1637">12,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1637 1034 1671">Kent Molin</td> <td data-bbox="1042 1637 1145 1671">266 000</td> <td data-bbox="1153 1637 1297 1671">4,4</td> <td data-bbox="1305 1637 1436 1671">5,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1671 1034 1704">Nordea Småbolagsfond Norden</td> <td data-bbox="1042 1671 1145 1704">299 964</td> <td data-bbox="1153 1671 1297 1704">5,0</td> <td data-bbox="1305 1671 1436 1704">1,9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1704 1034 1738">Övriga</td> <td data-bbox="1042 1704 1145 1738">4 215 906</td> <td data-bbox="1153 1704 1297 1738">69,7</td> <td data-bbox="1305 1704 1436 1738">26,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1738 1034 1760"><b>Summa</b></td> <td data-bbox="1042 1738 1145 1760"><b>6 051 000</b></td> <td data-bbox="1153 1738 1297 1760"><b>100,0</b></td> <td data-bbox="1305 1738 1436 1760"><b>100,0</b></td> </tr> </tbody> </table>	<b>Ägare</b>	<b>Totalt antal aktier</b>	<b>% av aktiekapital</b>	<b>% av röster</b>	Lars Runmarker, familj och bolag	503 246	8,3	29,3	Sture Öster, familj och bolag	504 924	8,3	24,5	Bo Nilsson	260 960	4,3	12,4	Kent Molin	266 000	4,4	5,4	Nordea Småbolagsfond Norden	299 964	5,0	1,9	Övriga	4 215 906	69,7	26,5	<b>Summa</b>	<b>6 051 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Ägare</b>	<b>Totalt antal aktier</b>	<b>% av aktiekapital</b>	<b>% av röster</b>																															
Lars Runmarker, familj och bolag	503 246	8,3	29,3																															
Sture Öster, familj och bolag	504 924	8,3	24,5																															
Bo Nilsson	260 960	4,3	12,4																															
Kent Molin	266 000	4,4	5,4																															
Nordea Småbolagsfond Norden	299 964	5,0	1,9																															
Övriga	4 215 906	69,7	26,5																															
<b>Summa</b>	<b>6 051 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>																															
<b>B.8</b>	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämplig. Inga väsentliga bruttoförändringar sker i samband med Nyemissionerna.																																
<b>B.9</b>	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Bolaget lämnar ingen prognos.																																
<b>B.10</b>	<i>Anmärkningar från Bolagets revisor</i>	Ej tillämplig. Inga anmärkningar finns för räkenskapsåret 2012.																																
<b>B.11</b>	<i>Rörelsekapital</i>	Ej tillämplig. Befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv månadersperiod.																																

Avsnitt C – Information om de värdepapper som erbjuds		
<b>C.1</b>	<i>Värdepapper</i>	Företrädesemissionen omfattar högst 60 510 000 aktier av serie B och Kvittningsemissionen omfattar högst 21 576 420 aktier av serie B i Götenehus. ISIN-koden för aktien av serie B är SE0001799636.
<b>C.2</b>	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
<b>C.3</b>	<i>Antal värdepapper och nominellt belopp</i>	Före Nyemissionerna uppgår antalet utestående aktier i Götenehus till 6 051 000 aktier, varav 1 099 740 av serie A och 4 951 260 av serie B. Kvotvärdet är 4 kr. Samtliga aktier är fullt betalda. Efter Nyemissionerna kommer antalet utestående aktier vid full teckning att uppgå till 88 137 420 aktier, varav 1 099 740 av serie A och 87 037 680 av serie B. Kvotvärdet kommer då att uppgå till 1 kr.
<b>C.4</b>	<i>Rättigheter avseende värdepapperen</i>	<b>Utdelning</b> De nyemitterade aktierna berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag som inträffar närmast efter det att aktierna registrerats hos Bolagsverket.  <b>Rösträtt</b> Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.  <b>Företrädesrätt vid nyteckning av aktier</b> Aktieägare har företrädesrätt till teckning av nya aktier i samband med nyemission i Bolaget i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).  <b>Rätt till vinst och överskott vid likvidation</b> Vid en eventuell likvidation har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar.
<b>C.5</b>	<i>Värdepapperens överlåtbarhet</i>	Det förekommer inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Götenehus.
<b>C.6</b>	<i>Handelsplats</i>	Götenehus B-aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX First North. Bolagets A-aktie är inte noterad. Aktien handlas under kortnamnet GHUS B. ISIN-koden för teckningsrätterna i Företrädesemissionen är SE0005133519 och ISIN-koden för betalda tecknade aktier (BTA) är SE0005133527. Bolagets konvertibla förlagslån av serie 2011/2016 är listat på NASDAQ OMX First North. Konvertibeln handlas under kortnamnet GHUS KV 1 B och ISIN-koden är SE0004324499.
<b>C.7</b>	<i>Utdelningspolitik</i>	Götenehus utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på Bolagets resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt. Ingen utdelning är föreslagen för verksamhetsåret 2012. Ingen utdelning lämnades för verksamhetsåret 2011.

Avsnitt D – Risker		
<b>D.1</b>	<i>Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen</i>	<p>Bland huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen kan nämnas att Götenehus har visat en svag ekonomisk utveckling under de senaste åren. Sedan 2009 har Bolaget redovisat negativa helårsresultat. Negativt resultat i kombination med främst ökad rörelsekapitalbindning har lett till negativa kassaflöden från den löpande verksamheten. Det finns inga garantier för att Götenehus i framtiden kommer att visa positiva resultat och generera kassaflöden som är tillräckliga för att finansiera verksamheten och att därutöver ge utdelning till Bolagets aktieägare. Bolaget kan inte lämna några garantier att det i framtiden inte kommer att krävas ytterligare kapital för fortsatt drift genom exempelvis nyemissioner och att sådana inte kommer att utgöra förutsättningar för ytterligare bankfinansiering.</p> <p>Därutöver är Götenehus exponerat för ett stort antal omvärldsfaktorer över vilka Bolaget ej styr. Götenehus verksamhet är naturligt exponerad för svängningar i bostadsmarknadens grundförutsättningar, som rådande konjunktur, räntenivå, skattepolitik m m. Inte sällan har politiska stimulanspaket och motsvarande motverkande beslut haft betydelse för verksamheten och stämmningsläget i ekonomin. Variationer i efterfrågan och lönsamhet har inträffat historiskt och kommer att inträffa i framtiden.</p>
<b>D.3</b>	<i>Huvudsakliga risker avseende värdepappren</i>	<p>Bland huvudsakliga risker avseende värdepappren kan nämnas att aktieäggande alltid är förknippat med risk och risktagande. En aktieinvestering kan både stiga och sjunka i värde. Det är inte säkert att en investerare kan få tillbaka satsat kapital. En investering i aktier i Götenehus bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, konkurrenter och omvärld, generell information om branschen samt övrig kompletterande information. En investering i aktier bör som regel inte ses som ett snabbt sätt att generera avkastning, utan snarare som en investering på lång sikt med kapital som kan undvaras.</p> <p>Likviditeten i Götenehus aktie har historiskt varit begränsad. Det är inte möjligt att förutse olika investerares framtida intresse för aktier i Götenehus och hur handeln kommer att fortlöpa. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter att omsätta aktier i Bolaget i önskad omfattning och till önskat pris.</p>

Avsnitt E – Information om erbjudandet		
<b>E.1</b>	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Bolaget genomför två nyemissioner om sammanlagt högst 82,1 mkr fördelat på Företrädesemissionen om högst 60,5 mkr riktad till Bolagets aktieägare samt Kvittningsemmissionen om högst 21,6 mkr riktad till Bolagets konvertibelägare. Emissionskostnaderna uppgår till cirka 6,3 mkr. Bolaget tillförs 54,2 mkr i likvida medel efter emissionskostnader vid full teckning.
<b>E.2a</b>	<i>Bakgrund och motiv</i>	<p>Den svenska marknaden kännetecknas av otillräcklig bostadsproduktion, särskilt i storstadsområden där inflyttning medverkar till stor befolkningstillväxt. Småhusbyggandet har minskat betydligt under de senaste åren för att 2012 nå en mycket låg nivå i förhållande till tidigare år.</p> <p>Den finansiella oron inom euroländerna i förening med lånerestriktioner inom banksystemet är sannolikt avgörande orsaker. Vakansgraden i det befintliga bostadsbeståndet är mycket låg. Mycket talar därför för att bostadsbyggandet i Sverige kommer att öka de närmaste åren. Det kommer därför sannolikt att uppkomma intressanta kommersiella möjligheter under kommande år. Finansiella resurser och ett slagkraftigt kommersiellt erbjudande kommer att vara framgångsfaktorer.</p> <p>Götenehus avser bredda koncernens verksamhet till att även omfatta projektutveckling av flerfamiljshus och kommersiella projekt och har inom ramen för detta beslut träffat en överenskommelse om samarbete med Erik Hemberg Fastighets AB. Bolaget har inom ramen för denna överenskommelse överlåtit ett antal förvaltningsfastigheter och förvärvat ett antal omsättningsfastigheter för utveckling och försäljning i rörelsen. Transaktionerna har genomförts med begränsad likviditetseffekt.</p> <p>Motivet för Nyemissionerna är att stärka Bolagets eget kapital och likviditet och därmed öka Bolagets möjligheter till projektfinansiering i egen regi samt att stärka Bolagets finansiella ställning i händelse av att nuvarande svaga efterfrågan på småhus blir mer utdragen än bedömt.</p>
<b>E.3</b>	<i>Villkor i sammandrag</i>	<p>Götenehus genomför en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen") samt en kvittningsemmission av B-aktier riktad till Bolagets ägare av konvertibler ("Kvittningsemmissionen").</p> <p><b>Företrädesemissionen</b></p> <p><i>Företrädesrätt till teckning</i> Den som på avstämningsdagen den 17 april 2013 är registrerad som aktieägare i Götenehus har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen. Rätten att teckna aktier utövas med stöd av teckningsrätter. En (1) befintlig aktie ger rätt att teckna tio (10) nyemitterade aktier av serie B.</p> <p><i>Teckningskurs</i> Teckningskursen uppgår till 1,00 SEK per aktie. Courtage utgår inte.</p> <p><i>Teckningsrätter</i> För varje aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls tio (10) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) nyemitterad aktie.</p> <p><i>Avstämningsdag</i> Avstämningsdag hos Euroclear för rätt att delta i Företrädesemissionen är den 17 april 2013. Sista dag för handel med Götenehus aktier med rätt att delta i Företrädesemissionen är den 12 april 2013.</p> <p><i>Teckningsperiod</i> Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under perioden 22 april – 7 maj 2013.</p>



<b>E.3</b>	<i>Villkor i sammandrag, forts</i>	<p><b>Kvittningsemissionen</b>  <i>Riktad emission till ägare av konvertibler</i>  Den som är innehavare av konvertibler i Götenehus har rätt att under teckningsperioden 22 april – 7 maj 2013 teckna aktier i Kvittningsemissionen. En (1) konvertibel med en nominell fordran om 10 kr ger rätt att teckna tio (10) nyemitterade B-aktier och erlägga betalning genom kvittning av konvertibelinnehavarens fordran enligt konvertiblerna.</p> <p><i>Teckningskurs</i>  Teckningskursen uppgår till 1,00 kr per aktie. Betalning sker genom kvittning av konvertibelfordran vilket innebär att ingen kontant likvid erläggs. Courtage utgår inte.</p> <p><i>Avstämningsdag</i>  Avstämningsdag hos Euroclear för utsökning av förteckning över direktregistrerade innehavare av konvertibler är den 17 april 2013. Dessa erhåller i början på teckningsperioden en anmälningsedel med förtryckta uppgifter.  Den som önskar köpa konvertibler med rätt att teckna aktier i Kvittningsemissionen behöver genomföra ett sådant köp senast den 2 maj 2013 för att vara registrerad som ägare och kunna delta i Kvittningsemissionen senast den 7 maj 2013.</p> <p><i>Teckningsperiod</i>  Teckning av aktier med betalning genom kvittning av konvertibler ska ske under perioden 22 april – 7 maj 2013.</p>
<b>E.4</b>	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	<p>Bolaget har erhållit teckningsförbindelser, avsiktsförklaringar och emissionsgarantier från ett antal styrelseledamöter, större ägare i Bolaget samt externa parter. I Företrädesemissionen har erhållits teckningsförbindelser samt avsiktsförklaringar att teckna aktier på sammanlagt 9,6 mkr och emissionsgarantier på 43,3 mkr. Sammanlagt uppgår därmed erhållna teckningsförbindelser, avsiktsförklaringar och emissionsgarantier till 52,9 mkr, motsvarande cirka 87 procent av Företrädesemissionen vilken uppgår till högst 60,5 mkr. I Kvittningsemissionen har erhållits avsiktsförklaringar på sammanlagt 17,3 mkr vilket motsvarar cirka 80 procent av emissionsbeloppet på högst 21,6 mkr.</p> <p>Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsförbindelser och avsiktsförklaring medan det för emissionsgarantier utgår en kontant ersättning på 8,0 procent av garanterat belopp.</p> <p>Erik Penser Bankaktiebolag är finansiell rådgivare till Bolaget samt agerar emissionsinstitut i samband med Nyemissionerna. Erik Penser Bankaktiebolag erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Nyemissionerna.</p>
<b>E.5</b>	<i>Säljare av värdepapper och avtal om lock-up</i>	Ej tillämplig. Inga säljare av värdepapper och inget avtal om lock-up föreligger.
<b>E.6</b>	<i>Utspädnings-effekt</i>	Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer vid full teckning att få sin ägarandel utspädd med cirka 90,9 procent. Den sammanlagda utspädningen, d v s inklusive det högsta antal aktier som kan tillkomma genom Kvittningsemissionen, uppgår till högst cirka 93,1 procent.
<b>E.7</b>	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Inga sådana kostnader förekommer. Vid handel med teckningsrätter och BTA utgår dock som regel sedvanligt courtage.

# Riskfaktorer

Nedan anges de riskfaktorer som kan få betydelse för Götenehus framtida utveckling. Dessa är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget. Sammanställningen av riskfaktorer är ej uttömmande och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget idagsläget ej känner till. Beskrivningar av Götenehus verksamhet och marknadsförutsättningar och deras inverkan på Bolagets ekonomiska utsikter är baserade på Bolagets egna bedömningar samt på externa källor. Götenehus kan påverka eller motverka vissa faktorer i den löpande verksamheten, medan andra kan inverka slumpmässigt och helt eller delvis ligga utanför Bolagets kontroll. Vid en bedömning av Götenehus framtida utveckling är det därför viktigt att beakta och bedöma dessa riskfaktorer. Ägande av aktier är alltid förenat med risk och innehavare av aktier i Götenehus uppmanas därför att, utöver den information som ges i detta prospekt, göra sin egen bedömning av nämnda och potentiella tillkommande riskfaktorer och deras betydelse för den framtida utvecklingen.

## **Verksamhets- och marknadsrelaterade risker**

### *Byggindustrins förutsättningar – konjunktur, m m*

Götenehus verksamhet är naturligt exponerad för svängningar i bostadsmarknadens grundförutsättningar som rådande konjunktur, räntenivå, skattepolitik m m. Inte sällan har politiska stimulanspaket och motsvarande motverkande beslut haft betydelse för verksamheten och stämningläget i ekonomin.

Variationer i efterfrågan har inträffat historiskt och kommer att inträffa i framtiden. Sådana variationer kan påverka såväl Bolagets resultat som finansiella ställning negativt.

### *Konkurrens*

Det råder en betydande konkurrens bland olika småhus-tillverkare samtidigt som konkurrensbilden löpande förändras på de marknader där Götenehus är verksamt.

En ökad konkurrens från nya aktörer, bland annat från lågkostnadsländer, på de marknader där Götenehus är verksamt kan komma att påverka Bolagets verksamhet och resultat negativt. Det finns aktörer med betydligt större resurser än Götenehus som skulle kunna ta en betydande marknadsandel inom småhusmarknaden. Även om Götenehus för närvarande upplever sig ha ett strukturellt och produktmässigt initiativ framför olika konkurrenter, finns inga garantier för att Bolaget kommer att ha förmåga att uthålligt hävda sig i konkurrensen.

### *Utvecklingen på arbetsmarknaden*

Götenehus är generellt beroende av utvecklingen på arbetsmarknaden och variationer i arbetslöshet inom olika regioner. Efterfrågan på nybyggda småhus kommer naturligt att hämmas i regioner med hög och latent ökande arbetslöshet jämfört med mer expansiva regioner. Arbetslöshet utgör en mer uttalad risk för det individuella hushållet jämfört med en potentiell räntehöjning.

### *Eget innehav av tomter*

Götenehus har en betydande tomtbank som löpande förnyas i takt med att byggklara tomter säljs och nya

tomter och tomtområden förvärvas. Götenehus söker kontinuerligt, genom Bolagets strategiska inriktning mot storstadsområden och mer expansiva regioner, tomter i dessa områden. Det är emellertid ofta svårt att finna tomter i rimlig prisnivå beroende på dels att lätt tillgängliga och exploaterbara tomter redan utnyttjats, dels att tomtpriserna drivits upp på grund av ökad efterfrågan. Ett stort innehav av tomtmark är samtidigt en risk vid en konjunkturedgång då innehavet minskar i värde samtidigt som koncernens finansiella resurser påverkas.

Per den 31 december 2012 uppgick det redovisade värdet av Bolagets omsättningsfastigheter till 368,9 mkr, varav den största delen utgjordes av exploateringsmark med ett redovisat värde på 286,3 mkr. Innehavet omvärderades vid årsskiftet 2012/2013 varvid det bokförda värdet av försiktighetsskäl justerades ner genom en nedskrivning på 22,0 mkr.

### *Produktkvalitet*

Götenehus bedriver all prefabproduktion inom den egna produktionsanläggningen i Götene. Det är kritiskt viktigt att upprätthålla kvalitet i hela produktionskedjan, allt ifrån prefabproduktion till slutliga byggmästartjänster som montering av hus och i förekommande fall inkluderande markarbeten och anläggning av tomt. Systematiska konstruktions- och produktionsfel liksom slarvfel är kostsamma att åtgärda och innebär risk för förlorat renommé för Bolaget som kvalitetsaktör.

### *Underleverantörer*

Götenehus arbetar med underleverantörer såväl vad gäller byggmaterial som uppförande av hus. Tillgången till entreprenörer som uppfyller Götenehus kvalitetskrav är den mest kritiska faktorn i byggprocessen. Det finns inga garantier för att Götenehus erhåller tillgång till entreprenörer som uppfyller de kvalitetskrav som ställs och att detta kan ske till för Götenehus rimliga villkor. Det är också viktigt att säkerställa kvalitet i tidigare produktionsled för att minimera kostnader för potentiella reklamerings- och garantikostnader.

### *Produktansvar*

Götenehus har som leverantör av husbyggsatser och entreprenader ett omfattande produktansvar. Sådant ansvar gäller under tio år från slutbesiktning. Ansvar avseende en bristfällig produkt eller omfattande systemfel innebär ytterst anspråk på skadestånd och kan medföra betydande kostnader för Bolaget.

Som byggentreprenör tecknar Bolaget löpande försäkringar mot byggfelsanspråk i GAR-BO Försäkring AB, i enlighet med konsumenttjänstlagen. Det finns dock ingen garanti för att denna försäkring är tillräcklig i varje potentiell situation och i förhållande till Bolagets samlade risk. Oavsett om ett eventuellt ansvar skulle täckas av gällande försäkring helt, delvis eller inte alls, kan en händelse där ansvar utkrävs komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Under alla omständigheter skulle detta innebära försämrat renommé för Bolaget.

### *Stigande räntenivå*

Fastighetspriserna har stigit betydligt de senaste åren i takt med fallande räntenivå. Detta har särskilt gällt småhuspriser i storstadsregioner. Ett flertal parter på kapitalmarknaden har pekat på risken för en överhettad småhusmarknad och följande potentiella prisfall. Risken för många människor med höga lån för boende är i första hand förlust av arbete och arbetsinkomst mer än stigande räntor och värdefall i bostaden. En av de större riskerna är dock en radikal vändning på räntemarknaden där räntenivån skulle stiga kraftigt. Detta skulle kunna hämma efterfrågan på småhus.

Därutöver har Götenehus en räntebärande nettolåneskuld som per den 28 februari 2013 uppgick till 437,2 mkr. Under 2012 uppgick koncernens finansiella kostnader till 18,5 mkr. Även om nettolåneskulden beräknas minska till följd av Nyemissionerna skulle en stigande räntenivå riskera att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

### *Skatteregler för småhus*

Ägare av småhus har en skattefördel under de första åren relativt innehavare av äldre hus. Hus med nybyggnadsår mellan 2002 och 2011 har skattelättnader i tio år, varav de första fem är helt befriade från kommunal fastighetsavgift och de följande fem är befriade från halva avgiften. Hus med nybyggnadsår 2012 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Ett borttagande av denna skatteregel eller utjämning av reglerna för nya och äldre hus skulle kunna hämma marknadsförutsättningarna för småhusindustrin, även om äldre hus normalt har en nackdel i löpande och progressivt underhåll.

### *Skärpta regler för energiförbrukning*

Under 2010 infördes nya hårdare energikrav för nyproducerade bostäder i Boverkets Byggregler. I det nya regelverket har Sverige delats upp i tre klimatzoner. Den uppmätta energiförbrukningen per kvadratmeter och år för eluppvärmda hus, exklusive hushållsel, får inte överstiga 95 kWh, 75 kWh respektive 55 kWh inom respektive klimatzon. Huvuddelen av Götenehus verksamhetsområde ligger i klimatzon 3 där energiförbrukningen inte ska överstiga 55 kWh per kvadratmeter och år.

Alla hus som byggs efter 2020-12-31 skall byggas enligt "EU-direktivet 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda". Det slutliga innehållet i detta direktiv är ännu inte fastställt. Detta direktiv samt andra framtida direktiv rörande energiförbrukning skulle kunna medföra ökade kostnader för Götenehus.

### *Framtida resultat och ytterligare kapitaltillskott*

Götenehus har visat en svag ekonomisk utveckling under de senaste åren. Sedan 2009 har Bolaget redovisat negativa helårsresultat. Negativt resultat i kombination med främst ökad rörelsekapitalbindning har lett till negativa kassaflöden från den löpande verksamheten. Det finns inga garantier för att Götenehus i framtiden kommer att visa positiva resultat och generera kassaflöden som är tillräckliga för att finansiera verksamheten och därutöver ge utdelning till Bolagets aktieägare. Bolaget kan inte lämna några garantier att det i framtiden inte kommer att krävas ytterligare kapital för fortsatt drift genom exempelvis nyemissioner och att sådana inte kommer att utgöra förutsättningar för ytterligare bankfinansiering.

Den fortsatta verksamheten kan äventyras om Bolaget i framtiden misslyckas med att säkerställa nödvändigt kapital på rimliga villkor. Det kan heller inte garanteras att ytterligare kapital kan säkerställas på villkor som är acceptabla för Götenehus och dess aktieägare.

### *Immateriellt skydd*

Götenehus ser i dagsläget inga möjligheter att skapa patent eller annat immaterialrättsligt skydd inom området rörande Bolagets produktion. Bolaget ser likaledes begränsade möjligheter att patentera olika byggnadsstilar eller planlösningar. Det finns därmed en risk att konkurrenter i framtiden helt eller delvis använder t ex utformningen av Bolagets byggnadsstilar eller planlösningar i sin egen produktion vilket skulle kunna påverka Götenehus försäljning negativt och därmed även Bolagets resultat och finansiella ställning. Bedömningen är att eventuella försök att säkerställa olika immaterialrättsliga skydd skulle kunna kringgå av konkurrenter och potentiellt innebära kostsamma rättsliga processer. Varumärkesskydd för Götenehus och Sjäodalshus är registrerat.

#### *Beroende av nyckelpersonal*

Det finns ingen garanti för att Götenehus kommer att kunna behålla eller rekrytera personer som har eller skulle kunna ha betydelse för Bolaget. Det skulle vara ett avbräck för Götenehus verksamhet om vissa personer lämnade Bolaget till förmån för någon konkurrent eller annat bolag, vilket i sin tur skulle kunna påverka Bolagets resultat och därmed även finansiella ställning negativt.

#### *Risker relaterade till företagsförvärv*

Götenehus är en av de ledande aktörerna inom småhusindustrin och kan vara en naturlig part i olika strukturlösningar där integration av olika företagsenheter kan bli aktuellt. Företagsförvärv är till sin karaktär förenat med osäkerhet och innebär risk för kommersiella felsteg genom att t ex synergier i form av kostnadsreduktioner eller försäljningsmål inte kan infrias. Ökade finansiella åtaganden till följd av förvärv innebär också betydande risker.

I september 2012 förvärvades VårsåsVillan som är en av Sveriges ledande tillverkare av fritidshus. VårsåsVillans verksamhet har påverkats av de försämrade marknadsförutsättningarna de senaste åren, vilket medfört att bolaget har haft en svag ekonomisk utveckling. Götenehus avsikt är att genomföra en strukturering av verksamheten och att samordna denna med Götenehus nuvarande verksamhet. Stora synergieffekter bedöms finnas inom marknad, produktion, administration och inköp. De årliga synergieffekterna bedöms uppgå till cirka 10 mkr. Det finns inga garantier för att omstruktureringen av VårsåsVillan kommer att utvecklas som planerat och att de bedömda synergieffekterna uppnås.

#### **Värdepappersrelaterade risker**

##### *Aktierelaterade risker*

Aktieäggande är alltid förknippat med risk och risktagande. En aktieinvestering kan både stiga och sjunka i värde. Det är inte säkert att en investerare kan få tillbaka satsat kapital. Investeringar i aktier i Götenehus bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, konkurrenter och omvärld, generell information om branschen samt övrig kompletterande information. En investering i aktier bör som regel inte ses som ett snabbt sätt att generera avkastning, utan snarare som en investering på lång sikt med kapital som kan undvaras.

#### *Begränsad handel i aktien*

Likviditeten i Götenehus aktie har historiskt varit begränsad. Under 2012 uppgick den dagliga handeln i Götenehus aktie på NASDAQ OMX First North, mätt som median, till 2 505 aktier till ett värde om 14,5 tkr. Det är inte möjligt att förutse olika investerares framtida intresse för aktier i Götenehus och hur handeln kommer att fortlöpa. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter att omsätta aktier i Bolaget i önskad omfattning och till önskat pris.

#### *Osäkerhet kring framtida listning*

Götenehus B-aktie och konvertibla förlagslån av serie 2011/2016 är i dagsläget listade på NASDAQ OMX First North. En förutsättning för en listning på NASDAQ OMX First North är att Bolaget inklusive dess aktier och konvertibler uppfyller de krav, t ex avseende spridning av ägandet, som ställs vid en listning på NASDAQ OMX First North. Götenehus har idag en relativt begränsad spridning av ägandet i såväl aktie som konvertibel. Antalet innehavare av aktie och konvertibel uppgår i dagsläget till cirka 1 000 respektive cirka 400. En konsekvens av begränsad spridning av ägandet kan bli att aktierna och konvertiblerna i framtiden istället blir föremål för handel på annan marknadsplats eller inte alls. Antalet innehavare av konvertibeln kommer med största sannolikhet att minska kraftigt till följd av Kvittningsemissionen då konvertibelinnehavare erbjuds att teckna B-aktier i Bolaget och erlagga konvertibler som betalning som därefter kommer att makuleras.

#### *Emissionsgarantier, teckningsförbindelser och avsiktsförklaringar ej fullt säkerställda*

Bolaget har erhållit emissionsgarantier, teckningsförbindelser och avsiktsförklaringar att teckna i Företrädesemissionen om sammanlagt 52,9 mkr. I Kvittningsemissionen har avsiktsförklaringar erhållits om sammanlagt 17,3 mkr. Dessa åtaganden är ej fullt säkerställda. Detta innebär att det inte finns några garantier för att samtliga parter har möjlighet eller kommer att uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte ovannämnda åtaganden kan det inverka negativt på Bolagets möjligheter att tillföras högst 82,1 mkr före emissionskostnader vid full teckning.

# Inbjudan till teckning

En extra bolagsstämma i Götenehus den 4 april 2013 fattade beslut att genomföra en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen") samt en kvittningsemission av B-aktier riktad till Bolagets ägare av konvertibler ("Kvittningsemissionen").

## Företrädesemissionen

För varje på avstämningsdagen den 17 april 2013 innehavd aktie av serie A eller B erhålls tio (10) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en nyemitterad B-aktie. Teckning av aktier sker genom kontant betalning under perioden 22 april – 7 maj 2013. Teckningskursen uppgår till 1,00 kr per nyemitterad aktie.

Vid full teckning av Företrädesemissionen tillförs Bolaget 60,5 mkr före emissionskostnader<sup>1</sup>. Genom Företrädesemissionen tillkommer högst 60 510 000 B-aktier, vilket innebär att antalet aktier ökar från 6 051 000 aktier till högst 66 561 000 aktier. Aktiekapitalet ökar därmed från 6 051 000 kr till högst 66 561 000 kr. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sina ägarandel utspädd med högst cirka 90,9 procent.

Bolaget har erhållit teckningsförbindelser och avsiktsförklaring från ett antal större ägare uppgående till 9,6 mkr, motsvarande cirka 16 procent av Företrädesemissionen. Därutöver har Bolaget erhållit emissionsgarantier uppgående till 43,3 mkr motsvarande cirka 71 procent av Företrädesemissionen. Erhållna teckningsförbindelser, avsiktsförklaringar och emissionsgarantier motsvarar därmed cirka 87 procent av Företrädesemissionen.

## Kvittningsemissionen

Den som är innehavare av konvertibler i Götenehus har rätt att under perioden 22 april – 7 maj 2013 teckna 10 (tio) nyemitterade B-aktier för varje innehavd konvertibel om nominellt 10,00 kr. Kvittningsemissionen innebär en riktad nyemission av högst 21 576 420 B-aktier

till befintliga ägare av Bolagets 2 157 642 utestående konvertibler hänförliga till konvertibelprogram beslutat av extra bolagsstämma den 17 november 2011. Konvertiblerna förfaller till betalning den 31 december 2016.

Betalning för tecknade aktier erläggs i samband med teckning genom kvittning mot konvertibelinnehavarens fordran mot Bolaget enligt konvertiblerna. Upplupen ränta fram till sista teckningsdagen den 7 maj 2013 regleras kontant.

Vid full teckning i Kvittningsemissionen kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 21 576 420 kr genom emission av högst 21 576 420 nyemitterade B-aktier i Bolaget. Bolaget har erhållit avsiktsförklaringar från ett antal större konvertibelinnehavare uppgående till 17,3 mkr, motsvarande cirka 80 procent av Kvittningsemissionen.

Den sammanlagda utspädningen genom Nyemissionerna uppgår till högst cirka 93,1 procent.

*Företrädesemissionen är med företrädesrätt för befintliga aktieägare och Kvittningsemissionen riktar sig till innehavare av konvertibler. Nyemissionerna riktar sig således i första hand till Bolagets aktieägare och innehavare av konvertibler och graden av offentliggörande för Prospektet står i rimlig proportion till den typ av emission det är frågan om.*

*Styrelsen för Götenehus är ansvarig för den information som lämnas i detta prospekt och försäkrar härmed att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att inga uppgifter har utelämnats som skulle kunna påverka Prospektets innebörd.*

Götene den 17 april 2013

Götenehus Group AB  
Styrelsen

<sup>1)</sup> Totala emissionskostnader uppgår till cirka 6,3 mkr, varav garantiarvoden uppgår till cirka 3,5 mkr.

## Bakgrund och motiv

Götenehus bedriver produktion av småhus fördelat på projektutveckling och styckehus. Under hösten 2012 kompletterades sortimentet inom styckehus med fritidshus genom förvärvet av VårsåsVillan AB. All produktion sker i egna anläggningar med slutlig montering på byggsplats med egna och inhyrda resurser. Kapacitet finns för en betydande volymökning utan tillkommande investeringar.

Den svenska marknaden kännetecknas av otillräcklig bostadsproduktion, särskilt i storstadsområden där inflyttning medverkar till stor befolkningstillväxt. Småhusbyggandet har minskat betydligt under de senaste åren för att 2012 nå en mycket låg nivå i förhållande till tidigare år.

Den finansiella oron inom euroländerna i förening med lånerestriktioner inom banksystemet är sannolikt avgörande orsaker. Vakansgraden i det befintliga bostadsbeståndet är mycket låg. Mycket talar därför för att bostadsbyggandet i Sverige kommer att öka de närmaste åren. Det kommer därför sannolikt att uppkomma intressanta kommersiella möjligheter under kommande år. Finansiella resurser och ett slagkraftigt kommersiellt erbjudande kommer att vara framgångsfaktorer.

Projektutveckling ställer normalt krav på egen tomtmark. Detta har för Götenehus inneburit ett omfattande kapitalengagemang i form av fastigheter i olika status från relativt förädlad råmark till omedelbart byggbara tomter. Götenehus har som strategisk konkurrensfaktor valt att tillhandahålla tomter för olika intressen och prioriteringar. Målsättningen är hög omsättningshastighet.

Götenehus avser bredda koncernens verksamhet till att även omfatta projektutveckling av flerfamiljshus och kommersiella projekt och har inom ramen för detta

beslut träffat överenskommelse om samarbete med Erik Hemberg Fastighets AB. Bolaget har inom ramen för denna överenskommelse överlåtit ett antal förvaltningsfastigheter och förvärvat ett antal omsättningsfastigheter för utveckling och försäljning i rörelsen. Transaktionerna har genomförts med begränsad likviditetseffekt.

Bolaget genomför nu två nyemissioner om sammanlagt högst 82,1 mkr fördelat på Företrädesemissionen om högst 60,5 mkr riktad till Bolagets aktieägare samt Kvittningsemmissionen om högst 21,6 mkr riktad till Bolagets konvertibelägare.

Emissionskostnaderna med anledning av Nyemissionerna uppgår till cirka 6,3 mkr, varav garantiarvoden uppgår till cirka 3,5 mkr. Likviditetstillskottet genom emissionerna uppgår till högst 54,2 mkr då betalning för tecknade aktier i Kvittningsemmissionen erläggs genom kvittning av fordran.

Götenehus genomför utöver Nyemissionerna en riktad emission av 3 000 000 teckningsoptioner till säljarna av VårsåsVillan med rätt att teckna 3 000 000 B-aktier senast den 30 april 2018.

Motivet för Nyemissionerna är att stärka Bolagets eget kapital och likviditet och därmed öka Bolagets möjligheter till projektfinansiering i egen regi samt att stärka Bolagets finansiella ställning i händelse av att nuvarande svaga efterfrågan på småhus blir mer utdragen än bedömt.

Götene den 17 april 2013

Götenehus Group AB  
Styrelsen

## VD har ordet

Småhusbranschens svaga utveckling fortsatte under 2012, då antalet påbörjade småhus minskade med 39 procent jämfört med året innan. Marknaden i Sverige har minskat med cirka 65 procent sedan 2007. Detta har medfört att vi löpande tvingats anpassa oss till marknaden och därför genomfört olika åtgärder i syfte att reducera våra kostnader och vår kapitalbindning. Vi har därtill genomfört ett antal offensiva och strukturella åtgärder för att utveckla Bolaget och skapa en gynnsam bas när marknaden vänder.

- Vi förvärvade under 2012 Vårsåsvillan och utökade därmed vårt sortiment med ett av marknadens mest välkända varumärken inom fritidshus.
- Vi har under 2012 successivt anpassat oss till de försämrade marknadsförutsättningarna.
- Vi har beslutat att fullt ut samordna verksamheterna inom Götenehus och Vårsåsvillan. Vi kommer att ha en gemensam organisation, en säljkår och all produktion koncentrerad till vår huvudanläggning i Götene.
- Götenehus har lång erfarenhet av att producera och uppföra olika typer av hus. Småhus är den dominerande produkten men vi har även byggt äldreboenden, gruppboendestäder, förskolor, kontor m m. Vi avser nu att ytterligare utveckla vår verksamhet och kompetens inom projektutveckling till att även omfatta flerfamiljshus och kommersiella projekt.
- Styrelsen har i februari 2013 föreslagit ett program av nyemissioner för att stärka den finansiella ställningen i koncernen.

### Utvecklingen 2012

Vi lägger nu ett mycket svagt år bakom oss. Inom Götenehus minskade våra leveranser med cirka 100 enheter eller 35 procent jämfört med året innan. Den svaga marknaden medförde att ett flertal projektorråden som var planerade blev framskjutna. Låga volymer tillsammans med försämrade marginaler resulterade i ett mycket svagt resultat.

Den finansiella oron inom euroländerna som pågått i flera år avtog något under 2012. Den svaga konjunkturen, införandet av bolånetaket och andra regleringar påverkade marknaden i Sverige negativt. Vi har haft ett mycket lågt bostadsbyggande i landet under flera år. Vi ser ännu inga tecken på en långsiktig bostadspolitik som



kan skapa förutsättningar för att på sikt bygga upp till 40 000 bostäder per år, vilket bedöms vara det långsiktiga behovet.

Befolkningen i Sverige har ökat kraftigt under de senaste åren och väntas fortsätta att öka. Det låga byggandet tillsammans med det låga ränteläget och en lugnare utveckling på de finansiella marknaderna har inneburit att det nu finns tecken på att efterfrågan på nya bostäder börjar öka. Aktiviteten på husvisningar och genomföringar har ökat. Försäljningsprocessen är fortfarande långsam och det går lång tid mellan första kontakt och tecknande av kontrakt. Min bedömning är ändå att marknaden nu har bottnat och att vi successivt kommer att märka en ökad aktivitet och efterfrågan på bostäder.

Vi förvärvade i september 2012 Vårsåsvillan och utökade därmed vårt sortiment med fritidshus. Under året har vi samordnat inköp och vissa administrativa funktioner. Vi fortsätter nu med att helt samordna verksamheterna inom Götenehus och Vårsåsvillan. Min bedömning är att vi kommer att se positiva effekter av detta under andra halvåret 2013.

Koncernens intäkter minskade under 2012 med 93 mkr och uppgick till 541 mkr (634). Vi redovisar ett mycket svagt resultat. I likhet med året innan har vi under 2012 arbetat med kapacitetsanpassningar, samtidigt som den svaga marknaden har medfört omflyttningar och framflyttningar av leveranser. Den ökade kapitalbindningen har påverkat räntekostnaderna negativt. Utöver detta beslutade vi av försiktighetsskäl att omvärdera vårt innehav av omsättningsfastigheter. Vi gjorde i bokslutet för 2012 en nedskrivning av engångskaraktär och gör bedömningen att vi därmed eliminerat osäkerheten angående eventuella framtida ned-

skrivningsbehov. Exklusive nedskrivningar uppgick vårt rörelseresultat till -9,4 mkr (2,6). Under det fjärde kvartalet var motsvarande resultat svagt positivt. Våra räntekostnader ökade under året med 5,1 mkr. Vårt resultat efter finansiella poster, inklusive nedskrivningar på 22 mkr, uppgick till -49,9 mkr (-10,8).

Koncernens likviditet har trots den svaga marknaden varit god under hela året. Vår kapitalbindning ökar inte längre och vi kommer successivt att frigöra likviditet i samband med att innehavet av omsättningsfastigheter minskar. Vi har gjort bedömningen att vårt innehav av omsättningsfastigheter ska minska med minst 100 mkr under 2013, vilket kommer att påverka vårt kassaflöde positivt. Jag känner mig trygg i den bedömningen.

### **Strategisk breddning av verksamheten inom Projektutveckling**

Vi har under en längre tid diskuterat förutsättningarna för att bredda vår verksamhet inom projektutveckling till att även omfatta projektutveckling av flerfamiljshus och kommersiella projekt. Götenehus är en välkänd och etablerad aktör hos många kommuner, arkitekter, byggbolag m fl. Vi kommer ofta i kontakt med byggprojekt som inte är lämpliga att producera i vår fabrik. Vi har nu beslutat att vi i framtiden även ska kunna engagera oss i denna typ av projekt. Vi kommer då att själva tillverka det som är lämpligt för vår produktion och upphandla övrigt från fristående entreprenörer och konsulter.

Vår verksamhet ska även i fortsättningen ha sin bas i småhusverksamheten. Det är genom den vi förädlar och utvecklar våra varumärken. Jag är dock övertygad om att den breddade inriktningen inom projektutveckling kommer att medföra att Götenehus framtida utveckling kommer att påverkas positivt både när det gäller tillväxt och lönsamhet.

### **Nyemissioner**

De beslutade Nyemissionerna kommer vid full teckning att förstärka det egna kapitalet med cirka 75 mkr efter emissionskostnader. Det är dels en företrädesemission på högst 60,5 mkr före emissionskostnader, dels en riktad emission på högst 21,6 mkr till ägarna av Bolagets konvertibla lån. När det gäller den riktade emissionen till Götenehus konvertibelägare har cirka 80 procent av ägare till konvertibler förklarat att de kommer att kvitta sina konvertibler mot B-aktier. Företrädesemissionen är till stor del säkerställd genom teckningsförbindelser och emissionsgarantier. Detta innebär sammantaget att vi gör bedömningen att båda emissionerna kommer att tecknas i hög grad. Vi kommer därmed att förstärka vår finansiella ställning och likviditet. Vi har inga krav från våra kreditgivare om extra amorteringar, vilket innebär att emissionerna kommer att skapa goda förutsättningar

för Götenehus att stärka sin marknadsposition när marknaden vänder och därmed förbättra möjligheterna för framtida tillväxt och lönsamhet.

### **Marknadsutsikter och utmaningar 2013**

Vår bedömning är att småhusmarknaden har bottenat och successivt kommer att stärkas under 2013. Vi behöver samtidigt få stabila spelregler på marknaden, både när det gäller byggnormer och finansiering. Vi behöver också få en bostadspolitik i Sverige som skapar förutsättningar för att bygga fler bostäder. Det måste skapas incitament för människor att spara pengar till sin framtida bostad.

Vi har inom Götenehus successivt försökt att anpassa oss till marknadsförutsättningarna. Vi har försökt att behålla de kritiska kompetenser inom arkitektur, konstruktion, teknik och projektutveckling som behövs när marknaden vänder. Vi kommer under 2013 att helt samordna verksamheterna inom Götenehus och VårsåsVillan. Detta kommer att medföra en effektivare organisation.

De föreslagna nyemissionerna kommer att återställa vår finansiella ställning. Vi kommer dessutom under året att minska vår kapitalbindning i omsättningsfastigheter.

Vår bedömning är att vi som helhet kommer att öka vår leveransvolym och omsättning under 2013. Vi kommer dock att starta svagt med låga volymer under det första kvartalet. Resultatmässigt gör vi bedömningen att det första halvåret blir svagt men att förutsättningarna för att visa lönsamhet under det andra halvåret är gynnsamma. Som helhet blir sannolikt verksamhetsåret 2013 svagt. De långa ledtiderna inom branschen innebär att normal lönsamhet kan förväntas först under 2014.

Vi tror att marknaden successivt förbättras under 2013. Götenehus och VårsåsVillans verksamheter slås nu samman till en slagkraftig enhet. Nyemissionerna stärker koncernens finansiella ställning. Mot slutet av året bedöms vår verksamhet vara både lönsam och i finansiell balans med god soliditet och likviditet.

Jag är övertygad om att vi kan stärka vår marknadsposition och därmed skapa goda förutsättningar för tillväxt och lönsamhet när marknaden vänder.

Slutligen är det min förhoppning att Bolagets aktie- och konvertibelägare kommer att delta i emissionerna. När marknaden vänder uppåt igen tror jag att möjligheterna är goda för att återskapa värdet på vår aktie.

Götene i april 2013

Claes Hansson  
VD och koncernchef



# Villkor och anvisningar i Företrädesemissionen

## Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 17 april 2013 är registrerad som aktieägare i Götenehus har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen. Rätten att teckna aktier utövas med stöd av teckningsrätter. En (1) befintlig aktie ger rätt att teckna tio (10) nyemitterade aktier av serie B.

## Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 1,00 SEK per aktie. Courtage utgår inte.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt att delta i Företrädesemissionen är den 17 april 2013. Sista dag för handel med Götenehus aktier med rätt att delta i Företrädesemissionen är den 12 april 2013.

## Teckningsrätter

För varje aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls tio (10) teckningsrätter. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) nyemitterad aktie.

## Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kommer att ske på NASDAQ OMX First North under perioden 22 april – 2 maj 2013. Bank eller fondkommissionär handlägger förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter ska därför vända sig till sin bank eller fondkommissionär. Vid sådan handel utgår normalt courtage.

## Teckningsperiod

Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under perioden 22 april – 7 maj 2013.

*Observera att ej utnyttjade teckningsrätter blir ogiltiga efter teckningstidens utgång och förlorar därmed sitt eventuella värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear. För att förhindra förlust av värdet på teckningsrätter måste dessa antingen utnyttjas för teckning av aktier senast den 7 maj 2013 eller säljas senast den 2 maj 2013.*

Styrelsen för Götenehus äger rätt att förlänga tiden för teckning och betalning. En eventuell förlängning av teckningstiden meddelas genom pressmeddelande senast sista dagen i teckningstiden.

## Information till direktregistrerade aktieägare

De aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller emissionsredovisning med bifogad förtryckt

inbetalningsavi. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bl a antalet erhållna teckningsrätter.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägares VP-konto kommer inte att skickas ut.

## Information till förvaltarregistrerade aktieägare

De aktieägare som på avstämningsdagen är förvaltarregistrerade hos bank eller fondkommissionär erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning avseende förvaltarregistrerade aktieägare sker i enlighet med anvisningar från respektive bank eller fondkommissionär.

## Teckning och betalning med stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning. Eventuell teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående alternativ.

### *Förtryckt inbetalningsavi från Euroclear*

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

### *Särskild anmälningssedel*

I det fall teckningsrätter förvärfas eller avyttras eller om aktieägaren av andra skäl avser att nyttja ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska särskild anmälningssedel användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas från Erik Penser Bankaktiebolag via telefon och e-post eller hämtas från hemsidan [www.penser.se](http://www.penser.se). Särskild anmälningssedel ska vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda senast kl. 17.00 den 7 maj 2013. Anmälningssedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den senast inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Erik Penser Bankaktiebolag  
Emissionsavdelningen/Götenehus  
Box 7405  
103 91 Stockholm  
Besöksadress: Biblioteksgatan 9, Stockholm  
Telefon: 08-463 80 00  
e-post: emission@penser.se  
Hemsida: www.penser.se

### **Teckning utan stöd av teckningsrätter**

För det fall inte samtliga nyemitterade aktier tecknas med företrädesrätt ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om fördelning av aktier som inte tecknats med företrädesrätt. Härvid ska i första hand aktier fördelas till dem som tecknat med stöd av teckningsrätter i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en nyttjat för teckning av aktier, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte. För det fall aktier kvarstår efter sådan fördelning, ska i andra hand aktier fördelas till övriga som tecknat aktier utan företrädesrätt. Om inte nyemissionen fulltecknas av tecknare med företrädesrätt respektive utan företrädesrätt ska tilldelning i sista hand ske till emissionsgaranter.

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma tidsperiod som teckning av aktier med stöd av teckningsrätter, d v s under perioden 22 april – 7 maj 2013. Intresseanmälan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedel som ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Erik Penser Bankaktiebolag med adress enligt ovan. Anmälningssedel kan beställas från Erik Penser Bankaktiebolag via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Anmälningssedel kan även laddas ned från Götenehus hemsida.

Anmälningssedeln ska vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda senast kl. 17.00 den 7 maj 2013. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insänds kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota vilken ska betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

### **Utländska aktieägare**

Aktieägare som är bosatta utanför Sverige och som önskar delta i Företrädesemissionen ska sända den förtryckta inbetalningsavin, i det fall samtliga erhållna teckningsrätter utnyttjas, eller särskild anmälningssedel,

om ett annat antal teckningsrätter utnyttjas, tillsammans med betalning till adress enligt ovan. Betalning ska erläggas till Erik Penser Bankaktiebolags bankkonto i SEB med följande kontouppgifter:

Bank: SEB  
IBAN-nummer: SE80 5000 0000 0556 5101 8956  
SWIFT-adress: ESSESESS

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika och USA riktas inget erbjudande att teckna aktier till aktieägare eller andra med registrerad adress i något av dessa länder. Aktieägare med registrerad adress i något av dessa länder kommer att erhålla likvid från försäljning av erhållna teckningsrätter, efter avdrag för försäljningskostnader, som dessa innehavare annars hade varit berättigade till. Utbetalning av sådan försäljningslikvid kommer ej att ske om nettobeloppet understiger 200 kr.

### **Betald tecknad aktie (BTA)**

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär upp till tre bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) har skett på tecknarens VP-konto. Aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat via depå hos bank eller fondkommissionär delges information från respektive förvaltare.

### **Handel med BTA**

Handel med BTA kommer att ske på NASDAQ OMX First North från och med den 22 april 2013 fram till dess att Bolagsverket har registrerat Nyemissionen. Denna registrering beräknas ske i slutet av maj 2013.

### **Leverans av aktier**

BTA kommer att ersättas av aktier så snart Nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket. Efter denna registrering kommer BTA att bokas ut från respektive VP-konto och ersättas av aktier utan särskild avisering. Sådan ombokning beräknas ske i slutet av maj 2013.

### **Offentliggörande av Nyemissionens utfall**

Utfallet i Nyemissionen offentliggörs genom pressmeddelande ungefär en vecka efter teckningstidens utgång.

### **Rätt till utdelning**

De nyemitterade aktierna berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag som inträffar närmast efter det att aktierna registrerats hos Bolagsverket.

# Villkor och anvisningar i Kvittningsemissionen

## Riktad emission till ägare av konvertibler

Den som är innehavare av konvertibler i Götenehus har rätt att under teckningsperioden 22 april – 7 maj 2013 teckna aktier i Kvittningsemissionen. En (1) konvertibel med en nominell fordran om 10 kr ger rätt att teckna tio (10) nyemitterade B-aktier och erlagga betalning genom kvittning av konvertibelinnehavarens fordran enligt konvertiblerna.

## Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 1,00 kr per aktie. Betalning sker genom kvittning av konvertibelfordran, vilket innebär att ingen kontant likvid erläggs. Courtage utgår inte.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för utsökning av förteckning över direktregistrerade innehavare av konvertibler är den 17 april 2013. Dessa erhåller i början på teckningsperioden en anmälningsedel med förtryckta uppgifter. Se nedan för ytterligare information.

## Handel med konvertibler

Handel med konvertibler sker på NASDAQ OMX First North. Den som önskar köpa konvertibler med rätt att teckna aktier i Kvittningsemissionen måste genomföra ett sådant köp senast den 2 maj 2013 för att vara registrerad som ägare och kunna delta i Kvittningsemissionen senast den 7 maj 2013.

Den som önskar köpa eller sälja konvertibler ska vända sig till sin bank eller fondkommissionär. Vid sådan handel utgår normalt courtage.

## Teckningsperiod

Teckning av aktier med betalning genom kvittning av konvertibler ska ske under perioden 22 april – 7 maj 2013.

Styrelsen för Götenehus äger rätt att förlänga tiden för teckning och betalning. En eventuell förlängning av teckningstiden meddelas genom pressmeddelande senast sista dagen i teckningstiden.

## Information till direktregistrerade konvertibelägare

De konvertibelägare som på avstämningsdagen är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden AB för Bolagets räkning förda skuldboken erhåller en förtryckt anmälningsedel; "Teckning av aktier med betalning genom kvittning av konvertibelfordran i Götenehus Group AB". Av anmälningssedeln framgår följande förtryckta information:

- innehavare med adressuppgifter
- innehav av konvertibler i nominellt belopp
- vp-kontonummer där konvertiblerna är registrerade
- antal aktier att teckna genom full kvittning av konvertibelfordran

Den som är upptagen i den i anslutning till skuldboken särskilt förda förteckningen över panthavare erhåller inte någon anmälningsedel.

## Information till förvaltarregistrerade konvertibelägare

De konvertibelägare som på avstämningsdagen är förvaltarregistrerade hos bank eller fondkommissionär erhåller ingen förtryckt anmälningsedel från Euroclear. Teckning avseende förvaltarregistrerade konvertibler sker i enlighet med anvisningar från respektive bank eller fondkommissionär.

## Teckning av B-aktier med betalning genom kvittning av konvertibelfordran

Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående två alternativ.

*Förtryckt anmälningsedel för kvittning från Euroclear*  
I det fall samtliga på avstämningsdagen innehavda konvertibler nyttjas för teckning av aktier ska den förtryckta anmälningssedeln från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning av aktier. Inga tillägg eller ändringar får göras i den förtryckta texten. Anmälan är bindande. Förtryckt anmälningsedel ska vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda senast kl. 17.00 den 7 maj 2013.

## *Ej förtryckt anmälningsedel*

I det fall konvertibler förvärfvas eller avyttras eller om konvertibelägaren av andra skäl avser nyttja ett annat antal konvertibler än vad som framgår av den förtryckta anmälningssedeln från Euroclear ska en ej förtryckt anmälningsedel användas och ifyllas enligt instruktion på anmälningssedeln.

Ej förtryckt anmälningsedel kan beställas från Erik Penser Bankaktiebolag via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan och ska vara Erik Penser Bankaktiebolag tillhanda senast kl. 17.00 den 7 maj 2013. Endast en anmälningsedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den senast inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Anmälningsedel skickas eller lämnas till:

Erik Penser Bankaktiebolag  
Emissionsavdelningen/Götenehus  
Box 7405  
103 91 Stockholm  
Besöksadress: Biblioteksgatan 9, Stockholm  
Telefon: 08-463 80 00  
e-post: emission@penser.se  
Hemsida: www.penser.se

#### **Leverans av aktier**

Aktier kommer att levereras så snart Kvittningsemissionen har registrerats hos Bolagsverket. Detta beräknas ske i slutet av maj 2013.

#### **Offentliggörande av Kvittningsemissionens utfall**

Utfallet av Kvittningsemissionen kommer att offentliggöras genom pressmeddelande ungefär en vecka efter teckningstidens utgång.

#### **Ränta**

Ränta för Götenehus konvertibel betalas enligt konvertibelvillkoren kvartalsvis i efterskott. Räntebetalning för andra kvartalet 2013 kommer dock, som konsekvens av Kvittningsemissionen, att delas upp i två perioder, dels ränta för perioden 1 april – 7 maj 2013 vilken betalas den 7 maj 2013 och dels ränta för perioden 8 maj – 30 juni 2013 vilken betalas den 30 juni 2013. Avstämningsdag för att erhålla räntebetalningen den 7 maj 2013 är den 2 maj 2013.

#### **Rätt till utdelning**

De nyemitterade aktierna berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag som inträffar närmast efter det att aktierna registrerats hos Bolagsverket.

#### **Framtida handel med utelöpande konvertibler**

Handel med utelöpande konvertibler i Götenehus sker på NASDAQ OMX First North och förutsätter spridning enligt gällande regelverk. Konvertibeln kan, beroende på högt deltagande i Kvittningsemissionen, komma att efter den 7 maj 2013 avföras för handel beroende på otillräcklig spridning efter genomförande av föreliggande erbjudande.

*Observera att ej utnyttjad rätt att kvitta konvertibler under perioden 22 april – 7 maj 2013 därmed kan innebära värdeförlust till följd av bristande likviditet i behållna konvertibler. Risker finns även att Götenehus konvertibler efter den 7 maj 2013 kan avföras från handel på NASDAQ OMX First North p g a otillräcklig spridning.*

#### **Övrigt**

För de konvertibelinnehavare som ej deltar i Kvittningsemissionen löper konvertiblerna av serie 2011/2016 vidare enligt de ursprungliga villkoren som dock kommer bli föremål för omräkning till följd av föreliggande emissioner. Konvertiblerna av serie 2011/2016 har en löptid till och med den 31 december 2016 med möjlighet för konvertibelinnehavare att konvertera fordran till aktier till och med den 30 november 2016.

# Marknadsöversikt

## Leveransvolym – ordergång<sup>1</sup>

Mellan åren 2007 och 2012 har den totala marknaden för nyproducerade småhus minskat med cirka 65 procent i Sverige. Under 2006 och 2007 påbörjades årligen byggandet av närmare 14 000 småhus i landet. Efter att ha minskat kraftigt i två år ökade småhusbyggandet igen med cirka nio procent under 2010 och uppgick till cirka 9 050 enheter. Därefter minskade antalet påbörjade småhus med 14 procent under 2011 till cirka 7 750 enheter. År 2012 sjönk antalet ytterligare till 4 750 enheter, vilket är den lägsta nivån sedan 1997.

## Framtidsutsikter för småhusmarknaden

Det årliga behovet av nya bostäder är idag enligt flera bedömare betydligt högre än nyproduktionen. De senaste 20 åren har produktionen av bostäder i Sverige varit relativt låg jämfört med utvecklingen i många andra europeiska länder. Även i förhållande till vad som krävs för att långsiktigt behålla den bostadsstandard vi idag har i landet har nyproduktionen varit låg. Detta gäller för både småhus och lägenheter.

Den finansiella oron i världen i kombination med införande av bolånetaket och andra regleringar har medfört att marknaden för nyproducerade småhus i Sverige har försvagats kraftigt.

Över tid finns det ett samband mellan befolkningsökningen och bostadsbyggandet i ett land. Detta avspeglas väl i statistiken för Sverige mellan åren 1990 och 2005. Sedan 2006 har dock befolkningsökningen vida överstigit antalet påbörjade bostäder i landet. SCB spår ett fortsatt högt nettotillskott i befolkningen fram till 2030. Enligt den senaste prognosen från samma källa kommer befolkningen i Sverige uppgå till cirka tio miljoner personer år 2018. Det skulle innebära en årlig nettotillväxt på närmare 83 000 personer under kommande sexårsperiod.

De flesta bedömare är överens om att landet behöver fler nya bostäder och att bostadsbyggandet på sikt successivt kommer att öka. I flertalet tillväxtkommuner råder bostadsbrist idag och vakansgraden är generellt sett mycket låg i de flesta kommuner i landet. Rörligheten på bostadsmarknaden sjunker och det finns nu stora behov av att bostadsbyggandet tar fart.

## Kundpreferenser

Efterfrågan på småhus styrs av ett antal faktorer. Dessa är främst köparens fas i livet, den ekonomiska utvecklingen i landet, rådande räntenivå, regional utveckling och olika köpargrupperns betalkraft. En tredjedel av husköparna anser därtill att det inte finns tillräckligt många prisvärda begagnade hus på marknaden och att det därmed ger dem bättre ekonomi att istället bygga nytt.

Husköpare är generellt medvetna om att ett flertal aktörer agerar på småhusmarknaden. I genomsnitt känner kunderna till ett tiotal olika leverantörer av småhus. Förutom graden av kännedom om en viss leverantör, utgörs de främsta informationskällorna i urvalsprocessen av Internet, visningshus och rekommendationer från bekanta. Initialt är det oftast rent subjektiva, estetiska parametrar som avgör vilka leverantörer en presumtiv kund kontaktar, varefter pris och kvalitet ökar i betydelse i takt med att tidpunkten för själva köpbeslutet kommer närmare. God kontakt med säljaren och ett trevligt bemötande från husleverantören anses emellertid fortfarande av många kunder vara väl så viktigt som ett konkurrenskraftigt pris.

Drygt 70 procent av husköparna föredrar totalentreprenad framför delad entreprenad eller generalentreprenad. I de fall egna hantverkare anlitas handlar det framförallt om interiörarbeten såsom målning och plattsättning. Avgörande för hur totalentreprenaden upplevs är hur fel och brister som uppstår hanteras, samt inom vilken tidsram reklamationer i samband med slutbesiktningen åtgärdas.

## Aktörer på marknaden

### *Prefabricerade småhus*

Det finns ett flertal aktörer verksamma inom produktion av prefabricerade småhus i Sverige. Dessa är, förutom Götenehus, bl a A-hus, Eksjöhus, Fiskarhedenvillan, Myresjöhus, Smålandsvillan, Trivselhus och Älvsbyhus.

Småhusmarknaden kan delas in i tre kategorier; hus som byggs i lösvirke, prefabricerade hus samt projektbyggda hus uppförda av större entreprenörer.

Inom gruppen prefabricerade hus finns vidare tre kategorier:

- Standardiserade volymhus
- Kataloghus med begränsad möjlighet till individuell anpassning
- Kataloghus med möjlighet till individuell anpassning

Styckehusverksamheten inom Götenehus tillhör kategorin kataloghus med möjlighet till individuell anpassning och möter inom detta segment konkurrens från bland annat Myresjöhus, Trivselhus och Eksjöhus.

Projektverksamheten inom Götenehus tillhör kategorin kataloghus med begränsad möjlighet till individuell anpassning. Bland konkurrenterna till projektverksamheten finns de stora byggbolagen JM, NCC, PEAB och Skanska, några traditionella småhustillverkare samt lokala mindre entreprenörer.

<sup>1)</sup> Marknadsdata i marknadsöversikten kommer från SCB och Boverket.

## Marknaden

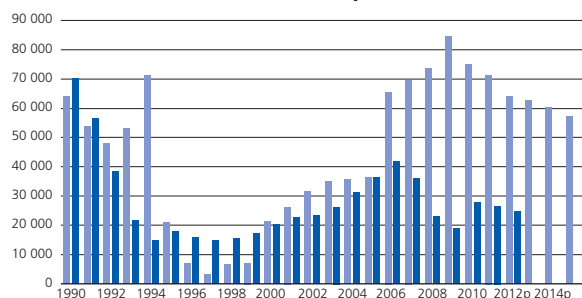
### Småhusmarknaden i Sverige

Nyproduktionen av bostäder i form av lägenheter och småhus har under flera år varit låg i Sverige jämfört med utvecklingen i många andra europeiska länder. Under 2012 byggdes totalt drygt 20 000 bostäder i landet. Som framgår av diagrammet nedan har befolkningen i Sverige ökat kraftigt varje år sedan 2006 samtidigt som bostadsbyggandet har haft en nedåtgående trend. Förklaringen till den låga nyproduktionen är sannolikt den finansiella oron i världen som började med finanskrisen 2008 och som senare övergick i den så kallade eurokrisen. När det gäller nyproduktionen av småhus har bristen på byggbar mark, ökade kostnader för bygglov och anslutningsavgifter, införande av bolånetak och andra regleringar ytterligare försvagat marknaden. Den totala marknaden för nyproducerade småhus i Sverige har sedan 2007 minskat med cirka 65 procent.

Den allmänna bedömningen är att det bör byggas cirka 40 000 nya bostäder per år för att möta en efterfrågan baserad på att befolkningen ökar och för att ersätta äldre bostäder. Vakansgraden i det svenska bostadsbeståndet är idag väldigt låg. I flera kommuner är det bostadsbrist. Detta gäller framförallt i de större tillväxtregionerna. Småhusbyggandet har de senaste 20 åren i genomsnitt uppgått till cirka 40 procent av den totala bostadsproduktionen. Om denna andel blir oförändrad skulle behovet av nyproducerade småhus uppgå till cirka 15 000 enheter per år i Sverige.

Enligt SCB uppgick antalet påbörjade småhus under 2012 till 4 750 enheter. På sikt är det ohållbart att befolkningen ökar betydligt mer än nyproduktionen av bostäder. Allt talar därför för en successivt stigande bostadsproduktion i landet. I fler och fler regioner har aktiviteten ökat den senaste tiden, vilket indikerar att marknaden har bottnat. Hur fort marknaden återhämtar sig är däremot svårbedömt.

**Befolkningsökning och antal påbörjade bostäder, 1990–2015p**



Befolkningsökning ■  
Antal påbörjade bostäder totalt ■

Källa: SCB och Boverket

Götenehus orderingsgång under första halvåret 2012 bedöms motsvara marknaden utveckling. Under andra halvåret 2012 bedöms Götenehus orderingsgång ha varit något bättre än småhusmarknaden som helhet.

### Export

Under 2010 utvecklade Götenehus sin verksamhet i Tyskland som bedrevs genom ett helägt dotterbolag. Under 2012 har avtal tecknats med en fristående agent som marknadsför Bolagets produkter i Tyskland. Götenehus bedriver ingen egen verksamhet i Tyskland utan levererar endast material i form av byggsatser till agenten.

I början av 2012 tecknades ett avtal med en agent i Storbritannien med samma upplägg som i Tyskland.

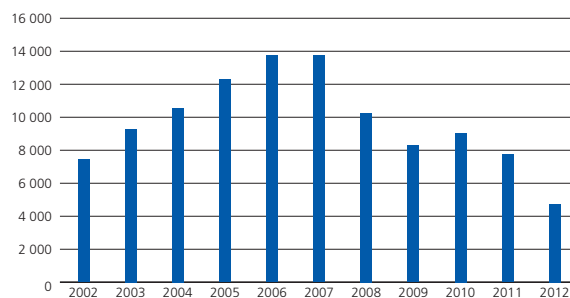
Under året har Götenehus också startat upp ett dotterbolag samt tecknat avtal med försäljningsagenter i Norge. Den norska marknaden har varit betydligt stabilare och mer expansiv än den svenska de senaste åren. Leveranser till de nya exportmarknaderna startades upp under andra halvåret 2012.

### Fakturering och resultat

Det senaste årets svaga marknad för småhus i Sverige har påverkat utvecklingen under perioden. Leveransvolymen minskade med knappt 30 procent och faktureringen med 15 procent. Detta i kombination med försämrade marginaler, ökade räntekostnader och nedskrivningar av engångskaraktär medförde att resultatet för 2012 blev mycket svagt.

För att anpassa koncernens verksamhet till den svaga marknaden har Götenehus under 2012 minskat antalet anställda genom naturlig avgång, pensioneringar och uppsägningar. Vid årets slut var antalet anställda i Götenehus drygt 30 personer färre jämfört med antalet i början av året. Bolagets kostnader bedöms genom detta minska med cirka 20 mkr på årsbasis, varav cirka hälften har påverkat 2012.

**Antal påbörjade småhus**



Källa: SCB

# Verksamhetsbeskrivning



Götenehus är en av de större aktörerna på småhusmarknaden i Sverige. Koncernens småhusrörelse består av två verksamhetsområden, Projektutveckling som exploaterar gruppområden från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdigt hus och Styckehus som marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus.

Styckehus och projekthus marknadsförs under varumärket Götenehus. Fritidshus marknadsförs under varumärket Vårsåsvillan.

Koncernens övriga verksamhet består av Forshem Biobränsle, som tillverkar bränslebriketter för fastbränsleanläggningar, Forshem Fastighets AB, som äger och förvaltar koncernens industriområde i Götene samt hyreriets Böja Trä AB, se figur på sid 24.

2012 uppgick Götenehus försäljning till total 541,4 mkr, fördelat på följande geografiska marknader: Sverige 531,9 mkr, övriga Norden 2,9 mkr och övriga Europa 6,6 mkr.

## Projektutveckling

Verksamheten inom Projektutveckling består i huvudsak av marknadsföring och byggnation av gruppbyggda småhus. Projektutveckling av småhus innebär ett åtagande som sträcker sig hela vägen från inköp av råmark till försäljning av nyckelfärdigt hus. De upplåtelseformer som förekommer är äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Den vanligaste formen är äganderätt. Verksamheten domineras av projekt som innehåller i storleksordningen 10–35 småhus. Utöver detta projekteras och byggs även äldreboenden, flerfamiljshus och kommersiella lokaler. Marknaden för Projektutveckling utgörs i

första hand av Skåne, Stockholmsområdet och Västra Götaland.

## Styckehus

Verksamheten inom Styckehus består av marknadsföring och byggnation av enskilda styckehus. Bolaget erbjuder kunderna trygghet, kvalitet, flexibilitet och attraktiv design. Götenehus produkter omfattar hus med både modern arkitektur och hus med en mer klassisk stil. Sedan förvärvet av Vårsåsvillan AB omfattar sortimentet även fritidshus.

## Vision och mål

Götenehus vision är att bli Skandinaviens ledande och mest respekterade kvalitetsleverantör av småhus med marknadens stoltaste kunder. Bolagets verksamhet och kunderbjudande ska präglas av inbyggd omtanke i form av trygghet, kvalitet och nytänkande.

## Finansiella mål

Götenehus övergripande målsättning är att skapa värde för aktieägare och övriga intressenter genom tillväxt och uthållig stabil lönsamhet. Götenehus ska sträva efter att ha en stark kapitalbas och en skuldsättning som säkerställer tillgång till kapital för att möjliggöra en framtida tillväxt.

## Nettoomsättning

Götenehus målsättning är att över en konjunkturcykel uppnå en årlig organisk tillväxt på cirka tio procent. Till detta kan också komma kompletterande företagsförvärv.



*Rörelsemarginal*

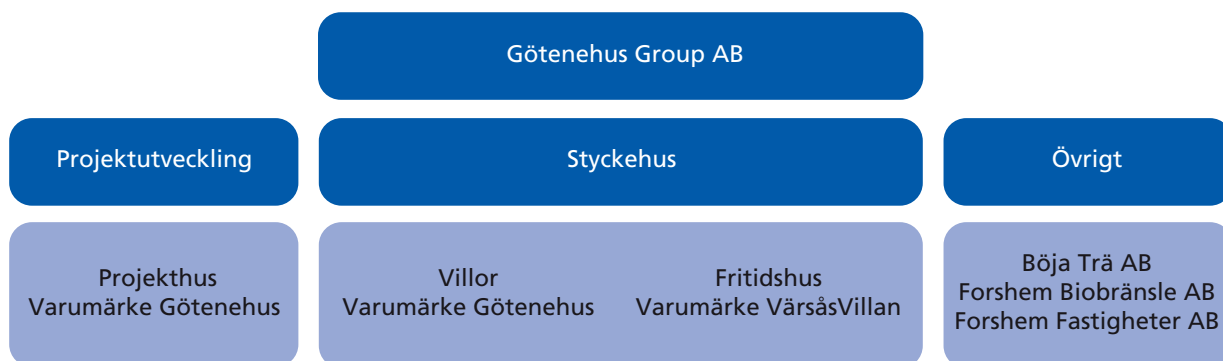
Götenehus nettoomsättning innehåller försäljning av prefabricerade byggsatser från egen fabrik, tomter och entreprenader som oftast förvärvas från fristående entreprenörer. Rörelsemarginalen påverkas förutom av resultatutvecklingen också av omfattningen på koncernens entreprenadverksamhet där marginalen är lägre än i den övriga verksamheten. Med den sammansättning koncernen har idag är målet att rörelsemarginalen ska överstiga sex procent.

*Räntabilitet*

Målet är att räntabiliteten på både eget och sysselsatt kapital ska uppgå till minst 15 procent.

*Konsolidering*

Det egna riskbärande kapitalet bör på sikt uppgå till 30 procent av den redovisade balansomslutningen.

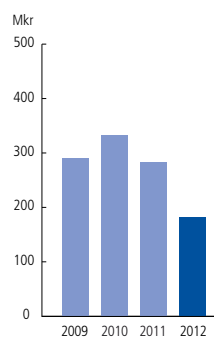




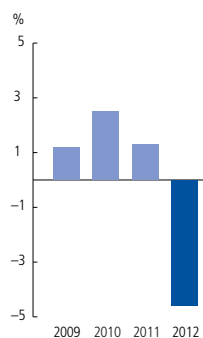
# Projektutveckling



NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSEMARGINAL



	2012	2011
Nettoomsättning, mkr	181,2	283,9
Rörelseresultat före nedskrivningar, mkr	-8,3	3,8
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter m m, mkr	-19,0	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar, mkr	-27,3	3,8
Rörelsemarginal före nedskrivningar, %	-4,6	1,3

**Verksamhetsområdet Projektutveckling består i huvudsak av marknadsföring och byggnation av gruppbyggda småhus. Projekthus marknadsförs under varumärket Götenehus.**

Götenehus har lång erfarenhet av att driva egna projekt inom småhusbyggande. Verksamheten domineras av projekt i storleksordningen 10–35 hus. Projektutveckling av småhus utgjorde under 2012 cirka 28 procent (50) av Götenehus leveransvolym och cirka 33 procent (43) av koncernens nettoomsättning.

Kompetensen att exploatera i egen regi är hög samtidigt som varumärket Götenehus har ett gott renommé på marknaden. Marknadsområdet för projektverksamheten utgörs i första hand av Skåne, Stockholmsområdet och Västra Götaland.

De markområden som förvärfas är i regel detaljplanerade. Tiden för uppförande av projektbyggda småhus, d v s från förvärf av mark till att husen är sålda och klara för inflyttning, är i genomsnitt cirka två år.

En viktig faktor för projektverksamheten är att planera för rätt produkt till rätt marknadsförutsättning, som småhus för barnfamiljer, seniorboende etc.

Ett viktigt beslutsunderlag vid förvärf av mark och inför projektstart är de marknadsundersökningar som genomförs för analys av kundpreferenser avseende exempelvis boendeformer, utformning och närservice.

Framgångsrik projektutveckling förutsätter kompetens i samtliga delmoment i processen, allt från att hantera mark- och fastighetsförvärv, projektering och planprocesser till produktion och försäljning av småhus, äldreboenden och gruppboende.

### **Projektutveckling**

Projektutveckling av småhus startar genom att Bolaget identifierar ett område som bedöms ha goda marknadsförutsättningar att attrahera boende till en viss typ av bebyggelse. Ett typiskt projekt består av en grupp med 10–35 friliggande småhus som byggs i två eller tre olika storlekar och utföranden.

Markförvärvet är det första kritiska momentet i projektutvecklingens faser. Innan beslut tas om förvärv av mark tas ett omfattande beslutsunderlag fram. Detta innehåller marknadsbedömningar, typ av hus, kalkyler m m. Processen från att marken förvärvas till att de nya bostäderna är färdigbyggda är alltid flerårig. För att minimera risken i marknaden är huvuddelen av koncernens projektutveckling koncentrerad till storstadsområdena i Skåne, Stockholmsområdet och Västra Götaland.

När råmark omvandlas till detaljplanerad mark med byggrätter sker en stor värdeutveckling av marken. Ju tidigare aktören kommer in i processen desto större blir möjligheten till värdeökning samtidigt som risken ökar. Köps råmark som ej kan omvandlas till detaljplanerad mark riskerar aktören att bli innehavare av mark som varken går att bygga på eller att avyttra. Götenehus huvudregel är att förvärva detaljplanerad mark. När det gäller utveckling av råmark görs detta därför ofta i samarbete med den ursprungliga markägaren.

Efter att marken har förvärvats deltar Götenehus ofta ihop med den aktuella kommunen i exploateringen av gator, vatten och avlopp för området. Parallellt med detta projekteras området och marknadsförs till potentiella kunder. De nyproducerade småhusen säljs sedan nyckelfärdiga av fristående mäklare. De upplåtelseformer som förekommer är äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Den vanligaste formen är äganderätt.

Götenehus har beslutat att komplettera nuvarande verksamhet med projektutveckling av flerfamiljshus och kommersiella projekt.

### **Entreprenader**

I likhet med styckehusverksamheten handlas entreprenadarbeten inom projektverksamheten upp från fristående entreprenörer eller från det egna dotterbolaget Vänerbygg. Alla entreprenader samordnas av Götenehus egna projektledare.

### **Marknadsföring och försäljning**

Projektutveckling har försäljningskontor i Göteborg, Götene, Malmö och Stockholm. Den egna organisationen identifierar och projekterar samtliga projekt. Bolaget tar också fram gemensamt marknadsföringsmaterial för respektive projekt. Försäljningen till slutkund genomförs i huvudsak av fristående mäklare.

Storleken på ett projekthus är normalt 90–140 kvadratmeter och kan kategoriseras i gruppen hus till mellanpris. Standarden i ett projekthus är likvärdig med ett styckehus medan möjligheten till kund Anpassning är mer begränsad.

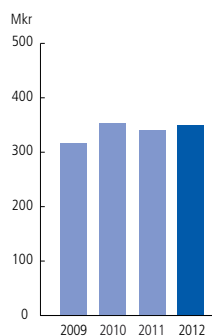
### **Vänerbygg AB**

Vänerbygg är koncernens eget byggbolag. Bolagets verksamhet är i huvudsak inriktad mot att bygga grupp-husområden för Götenehus.

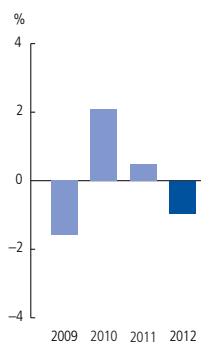
# Styckehus



NETTOOMSÄTTNING



RÖRELSEMARGINAL



	2012	2011
Nettoomsättning, mkr	348,6	339,5
Rörelseresultat före nedskrivningar, mkr	-4,2	2,1
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter m m, mkr	-4,7	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar, mkr	-8,9	2,1
Rörelsemarginal före nedskrivningar, %	-1,2	0,6

**Verksamheten inom Styckehus består av marknadsföring och byggnation av enskilda villor och fritidshus. Styckehus marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus marknadsförs under varumärket VårsåsVillan.**

Koncernens styckehusverksamhet utvecklar och marknadsför monteringsfärdiga småhus för i huvudsak den svenska marknaden. Målgruppen är medvetna husköpare som värdesätter design, trygghet och kvalitet samt möjligheten att sätta en personlig prägel på utformningen av huset. Sedan förvärvet av VårsåsVillan 2012 utökades sortimentet till att även omfatta fritidshus.

Som komplement till huvudmarknaden i Sverige gjorde koncernen initiala satsningar på tre exportmarknader under 2012. Avtal tecknades med fristående agenter som marknadsför Bolagets produkter i Tyskland respektive Storbritannien. Götenehus bedriver ingen egen verksamhet i dessa länder utan levererar endast material i form av byggsatser till agenterna.

Under året startade även Götenehus ett dotterbolag samt tecknade avtal med försäljningsagenter i Norge. Den norska marknaden har varit betydligt stabilare och mer expansiv än den svenska de senaste åren. Leveranser till de nya exportmarknaderna startades upp under andra halvåret 2012.



### **Arkitektur och utveckling**

Koncernens egna arkitekter utvecklar regelbundet både befintliga och nya husmodeller. Bolagets husmodeller är uppdelade i 1-planshus, 1,5-planshus, 2-planshus samt sluttningshus. Samtliga husmodeller har en stark individuell profil som grundar sig på de kvalitetskrav som utarbetats för varje enskilt hus. Husen utformas utifrån den individuella tomtens karaktär och kvaliteter som utsikt, ljusinflöde, funktion och struktur.

Arkitekterna deltar aktivt i dialogen mellan säljare och kund för att uppfylla kundens önskemål om ett trevligt och anpassat boende. Tilltalande estetik, nyskapande arkitektur och god planlösning är några av Bolagets nyckelord. Husmodellerna uppdateras löpande för att möta kundernas efterfrågan och krav.

### **Tomter och visningshus**

Koncernen har i regel ett visningshus i något område i närheten av Stockholm, Göteborg och Malmö. Visningshusen byggs i allmänhet i attraktiva områden och exponeras normalt ett till två år innan de säljs och ett nytt visningshus uppförs. I Stockholm deltar Götenehus med en villa på visningshusområdet Nybygget, Arlanda stad, i närheten av Arlanda flygplats. I Göteborg deltar Bolaget med en villa och ett fritidshus på visningshusområdet Husknuten.

På grund av den begränsade tillgången på kommunala tomter i storstadsregionerna arbetar koncernen aktivt

med att kunna erbjuda tomter till potentiella kunder. Den egna tomtbanken är när det gäller styckehus idag koncentrerad till storstadsregionerna.

### **Byggsats och totalentreprenad**

Götenehus är en av få aktörer på marknaden som erbjuder leverans av både byggsats och totalentreprenad. Det traditionella erbjudandet i branschen är att husföretaget levererar byggsatsen och att kunden själv med hjälp av säljaren handlar upp alla entreprenader. Totalentreprenad innebär att kunden endast har ett avtal och att husföretaget tar ansvar för hela byggprocessen. Götenehus har erbjudit försäljning genom totalentreprenad i över 30 år och har en väl fungerande modell för detta.

### **Marknadsföring och försäljning**

Koncernen har säljkontor på ett flertal orter runt om i Sverige, främst i de mellersta och södra delarna. Utöver detta är koncernen representerad i Norge, Storbritannien och Tyskland.

### **Sortiment**

Koncernens sortiment är ett av det bredaste på marknaden och omfattar numera både villor och fritidshus i såväl modern som klassisk stil. Samtliga hus i koncernens sortiment vänder sig till den kvalitetsmedvetna kunden som har höga krav på design, trygghet och servicenivå.

## Övriga verksamheter

### **Forshem Biobränsle AB**

Forshem Biobränsle tillverkar bränslebriketter för i första hand större fastbränsleanläggningar som exempelvis fjärrvärmeverk. Verksamheten bedrivs på Götenehus industriområde i Götene.

Nettoomsättningen i Forshem Biobränsle uppgick 2012 till 5,3 mkr (6,6). Bolaget, som har varit verksamt sedan 1986, har idag en årlig produktionskapacitet på cirka 9 000 ton per år. Nuvarande produktionsnivå uppgår till cirka 4 000 ton per år. Efterfrågan på bränslebriketter är god. Tillgången på råvara är däremot en begränsande faktor. Bolaget sysselsätter två personer.

### **Forshem Fastighets AB**

Forshem Fastighets AB äger och förvaltar Götenehus industriområde i Götene. Förutom den egna småhusverksamheten och Forshem Biobränsle har bolaget ett antal externa hyresgäster.

Verksamheter som bedrivs inom Götenehus industriområde är tillverkning av småhus, tillverkning av specialsnickerier, hyvleri, smidesverksamhet samt terminalverksamhet för bränsleflis.

### **Böja Trä AB**

Götenehus förvärvade i februari 2013 rörelsen i Böja Trä. Verksamheten i Böja Trä består av vidareförädling av trävaror genom hyvling, kapning, målning m m samt försäljning av dessa.

Verksamheten bedrivs på Götenehus industriområde i Götene.

# Finansiell information

## Skulder och eget kapital

I nedanstående tabell visas Götenehus kapitalisering per 2013-02-28. Informationen i tabellerna nedan har ej granskats av Bolagets revisor. Ställda säkerheter för kortfristiga och långfristiga skulder utgörs av fastighets- och företagsinteckningar. För avbetalningskontrakt och leasingavtal gäller säkerhet för de i avtalen ingående objekten.

Bolaget har inte pantsatt några aktier i dotterbolag. Gentemot en kreditgivare har moderbolaget förbundit sig att inte överlåta eller pantsätta aktier i dotterbolag utan kreditgivarens medgivande. Utöver detta har Bolaget inga kreditavtal som är villkorade av utfallet för vissa nyckeltal. Koncernens långfristiga finansiering bedöms som tryggad.

Bolagets övriga ansvarsförbindelser mot tredje part utgörs av 1,9 mkr i borgensåtagande.

Summa eget kapital uppgick till 45,2 mkr. Per den 31 december 2012 uppgick summa eget kapital till 57,2 mkr. Minskningen om totalt 12,0 mkr sedan årsskiftet består av ett löpande resultat efter skatt på -5,3 mkr samt en omvärdering av pensionsskulder om -6,7 mkr p g a nya redovisningsregler (IAS 19) fr o m 2013.

Tkr	2013-02-28
<b>Kortfristiga skulder</b>	
Mot borgen	0
Mot säkerhet	60 157
Blancokrediter	5 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>65 157</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Mot borgen	0
Mot säkerhet	365 532
Blancokrediter	8 349
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>373 881</b>
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	24 204
Övrigt tillskjutet kapital	18 981
Balanserad vinst	1 989
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 174</b>

## Nettoskuldsättning

I nedanstående tabell visas Götenehus nettoskuld-sättning per 2013-02-28. Av nettolåneskulden, som totalt uppgick till 437,2 mkr, utgjorde 65,2 mkr kortfristiga skulder varav 28,3 mkr avsåg byggnadskreditiv till pågående projekt för kunders räkning, 24,4 mkr utnyttjad checkräkningskredit och 12,5 mkr avsåg ett års amortering av övriga räntebärande skulder. Av den långfristiga skuldsättningen, som uppgick till 373,9 mkr, utgjorde 269,5 mkr lån till omsättningsfastigheter, 56,6 mkr långfristig del av övrig rörelsefinansiering, 20,5 mkr konvertibelt förlagslån och 27,3 mkr avsättning till pensioner.

Det konvertibla förlagslånet, som i balansräkningen är redovisat till 20,5 mkr, uppgår nominellt till 21,6 mkr. Transaktionskostnaderna som uppkom vid upptagandet av lånet uppgick till 1,3 mkr och har minskat det redovisade värdet på det konvertibla förlagslånet. Transaktionskostnaderna periodiseras över lånets löptid och redovisas som finansiell kostnad.

Ställda säkerheter i koncernen uppgick den 31 december 2012 till 598,0 mkr varav största delen utgjordes av fastighetsinteckningar vilka uppgick till 500,3 mkr. Eventualförpliktelser och ansvarsförbindelser i koncernen uppgick den 31 december 2012 till 3,3 mkr varav största delen utgjordes av borgensförbindelser vilka uppgick till 2,8 mkr. Inga väsentliga förändringar har skett av dessa belopp under 2013. Förteckning över ställda säkerheter, eventualförpliktelser och ansvarsförbindelser återfinns i not 42 och 43 i Bolagets årsredovisning för 2012.

Tkr	2013-02-28
A. Kassa	1 853
B. Likvida medel	0
C. Lätt realiserbara värdepapper	0
<b>D. Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>1 853</b>
<b>E. Kortfristiga fordringar</b>	<b>0</b>
F. Kortfristiga bankskulder	52 691
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	12 466
H. Andra kortfristiga skulder	0
<b>I. Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>65 157</b>
<b>J. Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)</b>	<b>63 304</b>
K. Långfristiga banklån	326 073
L. Konvertibelt förlagslån	20 509
M. Andra långfristiga skulder	27 299
<b>N. Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)</b>	<b>373 881</b>
<b>O. Nettoskuldsättning (J)+(N)</b>	<b>437 185</b>

### **Rörelsekapital**

Befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv månaders period. Tillräckligt rörelsekapital erhålls dels genom befintliga kreditlimiter, dels genom prognostiserat kassaflöde under den kommande tolv månaders perioden.

Föreliggande emissioner stärker den finansiella ställningen och likviditeten. Koncernen har inga krav från kreditgivare om extra amorteringar, vilket innebär att emissionerna kommer att skapa goda förutsättningar för Götenehus att stärka sin marknadsposition när marknaden vänder och därmed förbättra möjligheterna för framtida tillväxt och lönsamhet.

### **Tendenser**

Under de senaste åren har den finansiella oron i Europa, införandet av bolånetaket och andra regleringar bidragit till en avvaktande marknad för nyproduktion av bostäder. Förstagångsköparna har på grund av bolånetaket nu svårare att komma in på bostadsmarknaden. Det innebär att hela bostadsmarknaden försvagas eftersom den naturliga kedjan av byten av bostäder sätts ur funktion.

Den finansiella oron inom euroländerna som pågått under flera år avtog något under 2012. Den svaga konjunkturen och andra regleringar påverkade marknaden i Sverige negativt. Bostadsbyggandet i landet har varit mycket lågt i flera år. Räntenivån har nu stabiliserats på en historiskt sett mycket låg nivå. Befolkningen i Sverige ökar och spås fortsätta öka under kommande år.

Nyproduktionen av bostäder är fortfarande på en mycket låg nivå i Sverige. Detta tillsammans med det låga ränteläget och en lugnare utveckling på de finansiella marknaderna har inneburit att det nu finns tecken på att efterfrågan på nya bostäder börjar öka. Generellt har aktiviteten på visningar och förfrågningar ökat den senaste tiden. Försäljningsprocessen är fortfarande långsam och det går lång tid mellan första kundkontakt och tecknande av kontrakt. Bedömningen är ändå att marknaden nu har bottnat och att aktiviteten och efterfrågan på bostäder successivt kommer att öka.

Götenehus har välinvesterade anläggningar och är i det avseendet väl positionerat när marknaden vänder. En fördubbling av produktionen från dagens nivå är möjlig utan att några väsentliga investeringar i anläggningar krävs.

Utöver ovanstående har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Bolagets framtidsutsikter, ställning på marknaden eller finansiella ställning sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2012 den 8 april 2013.

### **Investeringar**

Koncernens investeringar uppgick under 2012 till 3,5 mkr jämfört med 5,3 mkr under 2011. Investeringarna under 2012 utgjordes huvudsakligen av investeringar i programvara om 2,7 mkr. Resterande investeringar om 0,8 mkr utgjordes huvudsakligen av lagersystem och inventarier inklusive datautrustning. Götenehus har inga huvudsakliga pågående investeringar av väsentliga mått och har heller inga väsentliga åtaganden gällande framtida investeringar.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor



Lennart Mårtensson



Mikael Björk



Nils-Erik Danielsson



Tobias Forslund



Claes Hansson



Svante Nilsson



Maria Rosell



Ulf Runmarker

## Ordinarie ledamöter

**Lennart Mårtensson**, född 1946, ingenjör, ekonom.  
Ordförande sedan 2010. Ledamot sedan 2006.

*Övriga uppdrag:* Styrelseledamot i Haga Gruppen AB, Mastec AB och Prototal AB.  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Verkställande direktör i Prototal AB. Styrelseordförande i SHC AB, EPAB AB och Flexi Ice AB. Styrelseledamot i Elos AB samt i flera av Elos dotterbolag.  
*Eget innehav i Götenehus:* 2 000 B-aktier och 16 600 kr i konvertibler.

**Mikael Björk**, född 1964.  
Ledamot och arbetstagarrepresentant för LO sedan 2006.  
Träindustriarbetare Götenehus AB.

*Övriga uppdrag:* Inga  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga  
*Inget innehav i Götenehus.*

**Nils-Erik Danielsson**, född 1944, pol. mag.  
Ledamot sedan 2006.  
*Övriga uppdrag:* Styrelseordförande i Kabe AB, S-Invest Trading AB med dotterbolag. Styrelseledamot i Ballingslöv International AB, Swegon AB, Sydsvenska Handelskammaren och NE Growth AB.  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Verkställande direktör och koncernchef i Ballingslöv International AB. Styrelseordförande i Handelskammarens utvecklingsbolag och i flertalet av Ballingslöv Internationals dotterbolag. Styrelseledamot i Skoogs Bygg- och Förvaltnings AB.  
*Eget innehav i Götenehus:* 1 000 B-aktier och 8 330 kr i konvertibler.

**Tobias Forslund**, född 1973.  
Ledamot och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2008.  
Marknadscontroller Projektutveckling.  
*Övriga uppdrag:* Inga  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga  
*Eget innehav i Götenehus:* 100 000 kr i konvertibler.

**Claes Hansson**, född 1957, civilekonom.  
Ledamot sedan 2003.  
Verkställande direktör och koncernchef.  
*Övriga uppdrag:* Verkställande direktör och styrelseledamot i Götenehus AB. Styrelseledamot i Forshem Biobränsle AB, Forshem Fastighets AB, Forshem Fastigheter i Mellby AB, Böja Trä AB, Wohnwerk Vasatorp AB, Vänerbygg AB, Vårsåsvillan AB, TMF - Trä- och Möbelföretagen, Ferrocon AB och Danske Bank Skövde samt i flera vilande dotterbolag i Götenehuskoncernen.  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Styrelseordförande i RNB Retail and Brands. Styrelseledamot i JC AB och Forwood AB.  
*Eget innehav i Götenehus:* 20 000 B-aktier och 130 000 kr i konvertibler.

**Svante Nilsson**, född 1968, högskoleingenjör.  
Ledamot sedan 2012 och suppleant sedan 2010.  
*Övriga uppdrag:* Styrelseledamot och partner i Wikström VVS-Kontroll AB och Wikhold AB  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Styrelseledamot i N.V.K. VVS-Kontroll Holding AB  
*Eget innehav i Götenehus:* 26 500 B-aktier och 220 830 kr i konvertibler.

**Maria Rosell**, född 1970, textilekonom.  
Ledamot sedan 2008 och suppleant sedan 2006.  
*Övriga uppdrag:* Styrelseledamot i Venova AB. Styrelsesuppleant i Admarco Information AB, Admarco Holding AB, BIFAB Business Intelligence fabriken AB och Jet Reports Sverige AB.  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga  
*Eget innehav i Götenehus:* 37 000 B-aktier och 308 330 kr i konvertibler.  
*Innehav i Götenehus via delägt bolag:* 378 826 A-aktier, 36 160 B-aktier och 3 458 210 kr i konvertibler.

**Ulf Runmarker**, född 1958, ekonom.  
Ledamot sedan 2006.  
*Övriga uppdrag:* Verkställande direktör och styrelseledamot i Förvaltnings AB Brunnen med dotterbolag, Backa Säteri Golf AB, Nödinge Golf AB, Vigerne Invest AB, AB Westergyllen och Runmarker Fastighets AB. Styrelseledamot i Poseidon Diving Group AB, Sundaya Nordic AB och Hybrid Energy AB.  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Styrelseledamot i Forwood AB, Lakestone Holding AB, Vristulven AB, Vasastaden 10:18 AB, Kungsleden Slottsskogen AB, Bångsbo Fastigheter AB och Green Power Batteries Sweden AB.  
*Eget innehav i Götenehus:* 1 200 B-aktier och 10 000 kr i konvertibler.  
*Innehav i Götenehus via delägt bolag:* 140 000 A-aktier och 5 901 200 kr i konvertibler.

<sup>1)</sup> Med tidigare uppdrag avses uppdrag avslutade under de senaste fem åren.





Bengt Andersson

Joakim Johansson

## Suppleanter

### **Bengt Andersson**, född 1959.

Suppleant och arbetstagarrepresentant PTK sedan 2006.  
Kalkylator Götenehus AB.

*Övriga uppdrag:* Inga  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga  
*Inget innehav i Götenehus.*

### **Joakim Johansson**, född 1973.

Suppleant och arbetstagarrepresentant LO sedan 2012.  
Träindustriarbetare Götenehus AB.

*Övriga uppdrag:* Inga  
*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga  
*Inget innehav i Götenehus.*

## Revisor

Ernst & Young AB

### **Huvudansvarig revisor**

#### **Björn Grundvall**, född 1955.

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, Göteborg.  
Medlem i FAR. Revisor i Bolaget sedan 2006.

## Ledande befattningshavare

### **Claes Hansson**, född 1957, civilekonom.

Verkställande direktör och koncernchef sedan 2006.

### **Johan Danielsson**, född 1968, arkitekt SAR/MSA

Chefsarkitekt. Anställd sedan 1994.

*Övriga uppdrag:* Delägare Son Arkitekter HB

*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga

*Eget innehav i Götenehus:* 4 300 B-aktier och 35 830 kr i konvertibler.

### **Tor Fjaestad**, född 1966, civilekonom.

Marknadsdirektör Styckehus. Anställd sedan 2010.

*Tidigare erfarenhet:* Försäljningschef Marbodal 2006–2010

*Övriga uppdrag:* Styrelseledamot i AFC konsultation & utbildnings AB.

*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga

*Eget innehav i Götenehus:* 4 500 B-aktier.

### **Joakim Gannholt**, född 1973, civilekonom.

Ekonomi- och finanschef. Anställd sedan 2011.

*Tidigare erfarenhet:* Administrativ chef inom division Lantbruk på Lantmännen 2004–2011.

Controller o ekonomichef inom Plastal AB 1999–2003

*Övriga uppdrag:* Inga

*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga

*Eget innehav i Götenehus:* 10 000 kr i konvertibler.

### **Roger Johansson**, född 1947, ingenjör.

Marknadschef Projektutveckling. Anställd sedan 1979.

*Övriga uppdrag:* Inga

*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Styrelseordförande i Västerbybadet i Götene AB.

*Eget innehav i Götenehus:* 400 B-aktier och 13 330 kr i konvertibler.

### **David Ulinder**, född 1977, civilingenjör.

Teknisk chef. Anställd sedan 2004.

*Övriga uppdrag:* Inga

*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Inga

*Eget innehav i Götenehus:* 1 000 B-aktier och 8 330 kr i konvertibler.

### **Roger Wändal**, född 1958, civilekonom.

MA-chef. Anställd sedan 1999.

*Övriga uppdrag:* Inga

*Tidigare uppdrag<sup>1)</sup>:* Styrelseledamot i Elteknik AB.

*Eget innehav i Götenehus:* 2 400 B-aktier och 20 000 kr i konvertibler.

<sup>1)</sup> Med tidigare uppdrag avses uppdrag avslutade under de senaste fem åren.

### Ersättning till styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode för styrelsearbete och kommittéarbete enligt årsstämmans beslut. Arvode utgår ej till ledamöter i dotterbolagsstyrelser. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej arvode.

Den sammanlagda ersättningen till verkställande direktören består av fast lön, rörlig ersättning, pensions- och försäkringsförmåner samt tjänstebil.

Den sammanlagda ersättningen till övriga ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig ersättning och pensions- och försäkringsförmåner. Några ledande befattningshavare har därutöver rätt till tjänstebil.

#### Berednings- och beslutsprocess

Styrelsen har utsett en ersättningskommitté som behandlar och beslutar om ersättningar till VD och till VD direkt rapporterade befattningshavare. De på årsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare har följts.

#### Styrelsen

I enlighet med årsstämmans beslut om arvoden till styrelsen har under 2012 utbetalats totalt 713 tkr fördelat enligt nedan:

	Tkr
Lennart Mårtensson, styrelseordförande	200
Nils-Erik Danielsson, styrelseledamot	125
Ulf Runmarker, styrelseledamot	125
Mats Holmqvist, styrelseledamot t o m 2012-05-06	63
Maria Rosell, styrelseledamot	125
Svante Nilsson, styrelseledamot	75
<b>Summa</b>	<b>713</b>

#### Verkställande direktören

Till verkställande direktören har för verksamhetsåret 2012 utgått lön och annan ersättning inklusive bilförmån om sammanlagt 1 475 tkr. För verksamhetsåret 2012 har ingen bonus utgått. Bonusen för verkställande direktören baseras på hur koncernens resultat utvecklas i förhållande till uppsatta mål. Bonusen för verksamhetsåret 2012 var maximerad till 300 tkr.

Under verksamhetsåret uppgick pensionskostnaderna för verkställande direktören till 744 tkr exklusive löneskatt. Under anställningstiden har verkställande direktören rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid var tid gällande ITP-plan med tillägg av två basbelopp. Verkställande direktören har rätt att nyttja de möjligheter till individuell placering av pensionspremierna som ges. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år.

För verkställande direktören gäller vid uppsägning från Bolagets sida en uppsägningstid på 24 månader med avräkning mot andra inkomster under uppsägningstiden. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid på sex månader. Något särskilt avtal om avgångsvederlag finns ej.

#### Övriga ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses koncernens ledningsgrupp, exklusive verkställande direktören. Totalt omfattade denna grupp sex personer. Till samtliga övriga ledande befattningshavare har för verksamhetsåret 2012 utgått lön och annan ersättning inklusive bilförmån om sammanlagt 4 034 tkr. Ingen bonus har utgått för verksamhetsåret.

Koncernens pensionskostnader exklusive löneskatt för övriga ledande befattningshavare för 2012 uppgick till 615 tkr. Under anställningstiden har dessa personer rätt till försäkrings- och pensionspremie vid var tid gällande ITP-plan. Samtliga ledande befattningshavare har rätt att nyttja de möjligheter till individuell placering av pensionspremierna som ges. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. För övriga ledande befattningshavare finns inga särskilda avtal beträffande avgångsvederlag och uppsägningstider.

Utöver vad som redovisats ovan har inga andra ersättningar eller förmåner utgått till styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

## **Pensioner**

Koncernens åtagande för pensioner fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller försäkringsbolag samt genom avsättningar och utbetalningar som omfattas av det så kallade FPG/PRI-systemet.

Pensionsåtaganden genom förmånsbestämda planer beräknas i koncernen enligt aktuariella metoder och ersättningsbeloppen beräknas enligt den så kallade Projekt Unit Credit Method och minskas med verkliga värdet av pensionstillgångarna. Metoden innebär att varje tjänstgöringsperiod anses ge upphov till en tillkommande enhet av den slutliga förpliktelsen. Varje enhet beräknas separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsikten med principen är att kostnadsföra pensionsbetalningarna linjärt under anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan som anges i not 35 i Bolagets årsredovisning för 2012.

Redovisningen tillämpas beträffande alla identifierade förmånsbestämda pensionsplaner i koncernen. Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som kostnad under den period de anställda utfört de tjänster som avgiften avser.

## **Revisor**

Revisionskostnaderna i koncernen uppgick under 2012 till 620 tkr.

## **Övriga upplysningar om styrelsen och ledande befattningshavare**

Vid årsstämma den 19 april 2012 omvaldes, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, styrelseledamöterna Lennart Mårtensson (ordförande), Nils-Erik Danielsson, Claes Hansson, Maria Rosell, Ulf Runmarker och Svante Nilsson. Mats Holmqvist hade avböjt omval. Tobias Forslund (arbetstagarrepresentant), Mikael Björk (arbetstagarrepresentant), Bengt Andersson (suppleant och arbetstagarrepresentant) och Joakim Johansson (suppleant och arbetstagarrepresentant) är utsedda av PTK och LO.

Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Det föreligger inte någon intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller medlemmarna av koncernledningens plikter gentemot Götenehus, deras privata intressen och/eller andra plikter.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit funktionär i bolag som försatts i konkurs eller likvidation eller varit inblandat i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan.

Utöver vad som anges nedan har ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget. Verkställande direktören Claes Hansson har rätt till lön, med avräkningsskyldighet avseende vad denne må uppbära i annan anställning, under uppsägningstiden om 24 månader om Bolaget säger upp anställningsavtalet.

Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna i koncernledningen har valts in i styrelsen eller erhållit sin befattning i Bolaget som ett led i någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Götenehus har inte några åtagande om lån, pantsättningar eller andra garantier eller ansvarsförbindelser till förmån för verkställande direktören, styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen.

Ingen av Götenehus styrelseledamöter, verkställande direktör eller medlemmar av koncernledningen har ingått avtal med någon innebärande en begränsning för befattningshavaren att överlåta värdepapper i Bolaget.

Götenehus följer tillämplig lagstiftning angående styrelsens oberoende. Var och en av de stämموvalda styrelseledamöterna, förutom verkställande direktören, anses vara oberoende gentemot Götenehus och i förhållande till dess ledning i övrigt. Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna som har utsetts av arbetstagarerna är anställda i Götenehuskoncernen och är därmed inte oberoende i förhållande till Götenehus.

Styrelseledamöterna och koncernledningen har följande kontorsadress: Kraftgatan 1, Götene.

# Aktiekapital och ägarförhållanden

## Aktiekapital

Aktiekapitalet i Götenehus uppgår innan Nyemissionerna genomförts till 24 204 000 SEK fördelat på 6 051 000 aktier med kvotvärde 4,00 kr. Vid extra bolagsstämma den 4 april 2013 beslutades om en minskning av aktiekapitalet med 18 153 000 kr till 6 051 000 kr, utan indragning av aktier, för avsättning till fond att användas i enlighet med beslut av bolagsstämman. Efter minskningen av aktiekapitalet och med Nyemissionerna genomförda kommer aktiernas kvotvärde att vara 1,00 kr. Det minskade aktiekapitalet återställs genom Nyemissionerna.

Av aktierna är 1 099 740 A-aktier och 4 951 260 B-aktier. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

Enligt bolagsordningen i Götenehus har innehavare av A-aktier rätt att efter skriftlig framställning till Bolaget begära att A-aktie skall stämplas om till B-aktie. Ingen bestämmelse om inlösen av aktier finns i bolagsordningen.

Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Götenehus tillgångar och resultat. Aktieägare har företrädesrätt till teckning av nya aktier i samband med nyemission i Bolaget i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Vid en eventuell likvidation har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Aktierna i Götenehus är registrerade på person och kontoförs av Euroclear. Aktierna har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i SEK.

## Aktiekapitalet

År	Transaktion	Förändring i A-aktier	Totalt antal A-aktier	Förändring i B-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	värde- (Kr)
1987	Bolaget bildades	–	–	–	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2006	Split 25:1	–	–	24 000	25 000	25 000	–	100 000	4
2006	Nyemission	1 360 620	1 360 620	4 665 380	4 690 380	6 051 000	24 104 000	24 204 000	4
2006	Konvertering	–260 880	1 099 740	260 880	4 951 260	6 051 000	–	24 204 000	4
2013	Minskning av aktiekapitalet	–	1 099 740	–	4 951 260	6 051 000	–18 153 000	6 051 000	1
2013	Företrädesemissionen <sup>1)</sup>	–	1 099 740	60 510 000	65 461 260	66 561 000	60 510 000	66 561 000	1
2013	Kvittningsemmissionen <sup>1)</sup>	–	1 099 740	21 576 420	87 037 680	88 137 420	21 576 420	88 137 420	1

<sup>1)</sup> Avser det högsta antal aktier som kan tillkomma vid full teckning.

## Likviditetsgarant

Götenehus har likviditetsgarantiavtal med Erik Penser Bankaktiebolag i syfte att främja likviditeten och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser i aktien vid handel på First North.

## Aktieägare

Den 31 mars 2013 uppgick antalet aktieägare till 1 077. Götenehus tio största ägare (inklusive familj och bolag) innehar aktier som motsvarar 50,4 procent av kapitalet och 81,2 procent av rösterna.

## De största aktieägarna

De största aktieägarna var enligt Euroclear Sweden AB 2013-03-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av aktiekapital	% av röster
Lars Runmarker, familj och bolag	464 034	39 212	503 246	8,3	29,3
Sture Öster, familj och bolag	378 826	126 098	504 924	8,3	24,5
Bo Nilsson	190 880	70 080	260 960	4,3	12,4
Kent Molin	66 000	200 000	266 000	4,4	5,4
Nordea Småbolagsfond Norden	0	299 964	299 964	5,0	1,9
JP Morgan Bank	0	271 461	271 461	4,5	1,7
Magledal Holding APS	0	265 400	265 400	4,4	1,7
Kerstin Ulfenborg	0	244 360	244 360	4,0	1,5
Unionen	0	219 500	219 500	3,6	1,4
Saxviken Investment AB	0	215 000	215 000	3,6	1,4
Övriga	0	3 000 185	3 000 185	49,6	18,8
<b>Summa</b>	<b>1 099 740</b>	<b>4 951 260</b>	<b>6 051 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Teckningsoptioner

Extra bolagsstämma den 4 april 2013 beslutade i enlighet med styrelsens förslag att emittera 3 000 000 teckningsoptioner av serie 2013/2018. Rätt att teckna teckningsoptioner skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma Anders Borgenhard och Ka-Jo Förvaltning AB som kompletterande likvid i anledning av försäljningen av VårsåsVillan AB. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en (1) nyemitterad B-aktie i Bolaget till en teckningskurs om 150 procent av den vägda genomsnittskursen under Företrädesemissionens teckningsperiod, d v s 22 april – 7 maj 2013. Utspädningen för befintliga aktieägare vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna beräknas uppgå till högst cirka 3,3 procent.

## Utdelningspolicy

Götenehus utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

## Utdelning

Ingen utdelning är föreslagen för verksamhetsåret 2012. Ingen utdelning lämnades för verksamhetsåret 2011.

## Handel i aktien och konvertibeln

Den 23 november 2006 listades Götenehus (då under namnet Forshem Group) B-aktier på First North som är en del av NASDAQ OMX Stockholm. Den röststarka A-aktien är inte noterad. Aktien handlas under kortnamnet GHUS B och ISIN-koden för aktien av serie B är SE0001799636. ISIN-kod för teckningsrätterna i Företrädesemissionen är SE0005133519 och ISIN-koden för betalda tecknade aktier (BTA) är SE0005133527.

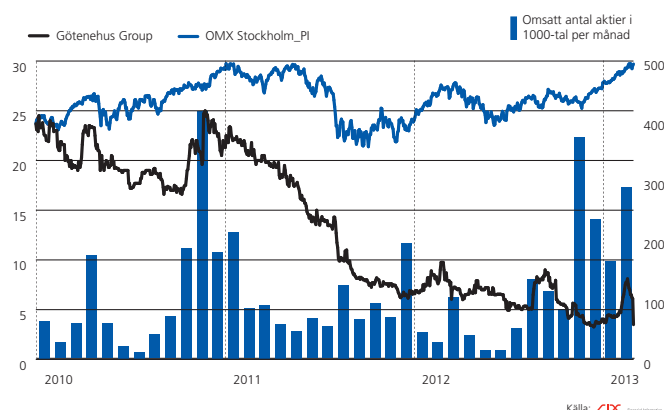
Totalt omsatt antal aktier på First North under perioden 1 januari 2012 – 28 februari 2013 uppgick till 1 670 362 aktier till ett sammanlagt värde om 8 759 kr. Genomsnittligt omsatt antal aktier per dag uppgår därmed till 7 294 aktier motsvarande 38 tkr. Den 16 april 2013 uppgick aktiens stängningskurs till 1,97 kr. Det totala värdet på Götenehus aktier var vid detta tillfälle cirka 11,9 mkr.

Även Bolagets konvertibla förlagslån av serie 2011/2016 är listat på First North. Konvertibeln handlas under kortnamnet GHUS KV 1 B och ISIN-koden är SE0004324499.

## Certified Adviser

Bolagets Certified Adviser på First North är Erik Penser Bankaktiebolag. Certified Adviser ansvarar bl a för att löpande kontrollera att Bolaget uppfyller reglerna på First North, samt har en skyldighet att rapportera eventuellt förekommande regelbrott till First North.

GÖTENEHUSAKTIENS UTVECKLING OCH  
OMSÄTTNING JAN 2010 – FEB 2013



Data per aktie		2012	2011	2010	2009	2008	2007
Resultat efter skatt <sup>1)</sup>	kr	-6:60	-1:36	1:17	-0:85	3:04	5:88
Utdelning (2012 förslag)	kr	-	-	-	-	-	2:00
Eget kapital	kr	9:44	17:64	18:97	20:36	22:01	20:95
Börskurs 31/12	kr	4:05	7:10	21:30	23:70	6:25	48:00
Direktavkastning	%	-	-	-	-	-	4,2
Börskurs/Eget kapital	%	40,9	40,2	112,3	116,4	28,4	229,1
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	tusen	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051
Antal aktier vid årets slut före utspädning	tusen	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051
Antal aktier vid årets slut efter utspädning	tusen	8 209	8 209	-	-	-	-

<sup>1)</sup> Resultat efter skatt 2009-2012 innefattar enbart kvarvarande verksamheter. Eftersom utspädningseffekten är positiv vid full konvertering av Bolagets förlagslån har denna inte beräknats.

# Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta prospekt består utöver föreliggande dokument av följande handlingar som härmed införlivas genom hänvisning:

- Årsredovisningen för räkenskapsåret 2012.
- Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2012 (ingår i årsredovisningen).

Årsredovisningen för 2012 är planerad att fastställas av årsstämman den 23 maj 2013. Huvudansvarig revisor är Björn Grundvall, Ernst & Young. Björn Grundvall har varit huvudansvarig revisor i Götenehus sedan 2006. Bolagets revisor har inte granskat detta prospekt utöver den årsredovisning som införlivas genom hänvisning. Samtliga ovanstående handlingar är tillgängliga i elektroniskt format på Bolagets hemsida, [www.gotenehus.com](http://www.gotenehus.com).

# Legala frågor och kompletterande information

## Allmänt

Götenehus Group AB är ett publikt bolag som registrerades den 7 december 1987 och vars verksamhetsföremål är att självt och/eller genom hel- och delägda bolag dels idka försäljning, projektering och tillverkning av monteringsfärdiga byggnader, byggnadsmaterial och inredningar ävensom därmed sammanhängande entreprenadverksamhet, dels idka förvaltning och uthyrning av fast och lös egendom, dels idka handel med värdepapper samt bedriva annan med nu sagda verksamheter förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Västra Götalands län, Götene kommun. Bolagets organisationsnummer är 556313-4484.

Postadressen till Götenehus är Box 17, 533 21 Götene. Besöksadressen är Kraftgatan 1. Telefonnumret är 0511-34 56 00.

## Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagsordning, alla rapporter och andra handlingar av publik karaktär, finansiell information, värderingar och utlåtanen som utfärdats av sakkunnig på Götenehus begäran och som till någon del ingår i eller hänvisas till i detta prospekt kan på begäran granskas hos eller beställas av Götenehus. Adressen finns på sid 46 i Prospektet. Finansiell information, bolagsordning, all offentliggjord information samt detta prospekt finns även att tillgå i elektronisk form på Götenehus webbplats [www.gotenehus.com](http://www.gotenehus.com).

## Väsentliga avtal

### *Kunder och leverantörer*

Då det är dotterbolaget Götenehus AB som bedriver marknadsföring och försäljning av prefabricerade småhus, ibland även innefattande entreprenadåtagande, är det framförallt i detta bolag som den stora mängden avtal i koncernens löpande verksamhet ingår. Götenehus AB har en stor bredd i produktutbud och kundstruktur samt har närvaro inom hela den svenska marknaden men även i Norge, England och Tyskland, vilket medför att koncernen generellt inte är beroende av någon enskild kund och följaktligen inte heller beroende av något enskilt avtal med någon av dessa kunder. Götenehus AB bedriver inte någon egen verksamhet i Tyskland och England utan kommer endast leverera material i form av byggsatser till agenter medan verksamheten i Norge bedrivs genom eget dotterbolag. Götenehus AB är inte heller beroende av någon enskild leverantör. Ett enskilt leverantörsbyte skulle kunna leda till en tillfällig nedgång i produktionen eller ökade kostnader för berört bolag men bedöms inte medföra några väsentliga konsekvenser för koncernen eftersom alternativa leverantörer i allt väsentligt finns tillgängliga. Normalt sett ingår inte Götenehus AB långfristiga avtal med sina leverantörer. Götenehus AB:s kunder är främst konsumenter.

Götenehus AB tillämpar såvitt avser leveranser av sk styckehus standardavtalet AA 12 ("Allmänna avtalsvillkor vid köp av monteringsfärdigt husmaterial") medan man vid leveranser som inkluderar ett entreprenadåtagande tillämpar standardavtalet ABS 09 ("Allmänna Bestämmelser för småhusentreprenader"). Dessa båda branschvillkor är huvudsakligen utformade i enlighet med konsumentköplagen (1990:932) respektive konsumenttjänstlagen (1985:716), vilka båda är tillämpliga på Götenehus AB:s verksamheter när den riktas gentemot konsumenter. Gemensamt för dessa regelverk är att de omfattar tvingande regler med ett starkt skydd till konsumentens förmån. Götenehus AB uppför även sina prefabricerade hus på tomter införskaffade i eget namn för att när huset är uppfört avyttra hus och tomt inom ramen för en fastighetsförsäljning. I sistnämnda fall tillämpar Götenehus AB av svenska mäklarsamfundet framtagna standardvillkor.

När ett nytt småhus för permanentboende byggs ska det enligt lag (se lagen (1993:320) om byggförsäkring m m.) alltid finnas en byggförsäkring. Om en eller flera näringsidkare anlitas i samband med husbygget, ska det också finnas ett färdigställandeskydd för de arbeten som respektive näringsidkare åtar sig under byggtiden. Detta krav uppfylls av Götenehus då det vid köp av småhus för den svenska marknaden genom Götenehus AB alltid ingår en byggförsäkring och färdigställandeskydd genom GAR-BO Försäkring AB. Försäkringen tecknas av Götenehus AB till förmån för köparen och/eller beställaren. Om GAR-BO tvingas till åtgärd eller att utge ersättning har GAR-BO regressrätt mot Götenehus de första fem åren. Efter utgången av femårsperioden har GAR-BO rätt till återkrav endast om fel och/eller skada kan hänföras till uppsåt eller vårdslöshet.

Götenehus tecknar även i vissa fall kreditförsäkringar. Kreditförsäkringarna benämns i allmänhet garantier och tecknas t ex till förmån för en beställare för Götenehus rätta fullgörande av förpliktelser enligt ingångna avtal.

### *Kreditavtal*

Moderbolaget har en beviljad centralkontokredit om 40,0 mkr. Till krediten finns ett kreditavtal som innehåller sedvanliga garantier, villkor och åtaganden. Kreditavtalet innehåller även en sedvanlig bestämmelse som ger kreditgivaren rätt att vid kontrollskifte eller pantsättning av aktier i något dotterbolag till Götenehus som inte föregåtts av bankens skriftliga medgivande kräva att låntagaren återbetalar lånet i förtid samt innehåller bestämmelser om att banken vid anfordran skall förses med information av ekonomisk natur vad avser den verksamhet som bedrivs inom koncernen som banken bedömer erforderlig.

#### *Aktieägaravtal*

Såvitt styrelsen känner till existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Götenehus i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Götenehus.

#### *Agentur- och samarbetsavtal*

Götenehus AB har ingått ett flertal agentur- och samarbetsavtal med olika typer av agenter och säljbolag, främst enskilda firmor eller aktiebolag. Enligt avtalen omfattar agentens eller säljbolagets åtagande att för Götenehus AB:s räkning självständigt verka för försäljning av bolagets produkter samt i skäligen omfattning bistå bolaget och tredje man vid mottagande av leverans samt vid upphandling och utförande av entreprenader. Samtliga agentur- och samarbetsavtal är standardiserade och är huvudsakligen utformade utifrån Lag (1991:351) om handelsagentur, vilken lagstiftning omfattar tvingande regler till skydd för agenten.

#### **Förvärv och försäljningar av bolag**

Götenehus förvärvade den 5 september 2012 samtliga aktier i VårsåsVillan AB som är en av Sveriges ledande tillverkare av fritidshus. Förutom fritidshus tillverkar VårsåsVillan även enskilda villor. Köpeskillingen för förvärvet uppgick till en (1) krona. Tiden för Götenehus att göra påföljd gällande, endast hävningsrätt har avtalats, skulle ske inom tre (3) månader från tillträdesdagen. Denna tid har nu passerats. Det innebär att om VårsåsVillan skulle avvika från vad säljarna garanterat saknar Götenehus möjlighet att med stöd av avtalet häva avtalet med säljarna av VårsåsVillan.

Götenehus avyttrade den 6 juli 2012 rörelsen i Mellby Garage AB. Den industrifastighet som Mellby Garage AB bedriver sin verksamhet i ingår inte i överlåtelsen. Det nya bolag som förvärvat Mellby Garage har tecknat ett 15-årigt hyresavtal avseende industrifastigheten. Värdet av hyresavtalet är osäkert då hyresgästen är ett nystartat bolag utan större rörelsekapital, varför värdet är helt avhängigt hur rörelsen i Mellby Garage utvecklar sig.

Götenehus har förvärvat rörelsen i Böja Trä AB och kommer också att driva verksamheten under samma firma. Tillträdesdatum var den 1 februari 2013. Böja Trä är ett hyvleri som sedan flera år tillbaka driver verksamhet på Götenehus industriområde i Götene. Götenehus är bolagets största kund. Det nya Böja Trä har i samband med övertagandet anställt två personer från den förra verksamheten och driver i övrigt rörelsen med befintlig personal inom koncernen.

Götenehus AB har även genomfört ett antal koncern-interna förvärv avseende såväl aktier (förvärv av Sjäodalshus AB den 23 november 2010) och förvärv av Forshem Industri AB:s inkråm/rörelse den 31 januari 2011. Härutöver har Götenehus AB den 1 april 2010

förvärvat 80 procent av samtliga aktier i Wohnwerk Vasatorp AB från Wohnwerk Development AB för en köpeskillning om 80.000 svenska kronor. Vid förvärvet var bolaget vilande.

#### **Avtal med närstående**

Götenehus AB har ingått fyra (4) köpeavtal avseende leverans av byggsatser till det ryska bolaget Lakestone Village LLC. Nuvarande styrelseledamoten i Götenehus, Ulf Runmarker, och dennes far (Lars Runmarker – tidigare ledamot i Westergyllen AB) är minoritetsägare i Lakestone Village LLC. Götenehus AB har också ingått entreprenadavtal med Svante Nilsson, styrelseledamot i Götenehus Group AB, Johanna Falck, dotter till nuvarande styrelseordföranden Lennart Mårtensson samt med den anställde Johan Torstensson. Samtliga dessa avtal har skett på marknadsmässiga villkor och är nu avslutade.

Götenehus har därutöver överlåtit en obebyggd tomt till den anställde Johan Torstensson samt en äldre fastighet till Johan Ulinder som är bror till koncernens tekniska chef David Ulinder. Båda dessa avtal har skett på marknadsmässiga villkor och är nu avslutade.

Styrelseledamoten Ulf Runmarkers syster, Agneta Runmarker, har via bolag överlåtit sina aktier i det vilande bolaget Vristulven AB till Götenehus.

Götenehus AB har härutöver ingått avtal med vissa ledande befattningshavare avseende mindre inköp av vitvaror m.m. Dessa transaktioner har skett på grundval av samma kriterier och på samma villkor som gällt för transaktioner med utomstående.

Bolaget har erhållit teckningsförbindelser och emissionsgarantier från ett antal styrelseledamöter och större ägare i Bolaget. Bolaget har erhållit teckningsförbindelser samt avsiktsförklaringar att delta i Företrädesemissionen på 9,6 mkr och emissionsgarantier på 43,3 mkr. I Kvittningsemmissionen har erhållits avsiktsförklaringar, bl a från ett antal styrelseledamöter och större ägare i Bolaget, på sammanlagt 17,3 mkr. Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsförbindelser och avsiktsförklaring medan det för emissionsgarantier utgår en kontant ersättning på 8,0 procent av garanterat belopp.

Erik Penser Bankaktiebolag är finansiell rådgivare till Bolaget samt agerar emissionsinstitut i samband med Nyemissionerna. Erik Penser Bankaktiebolag erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Nyemissionerna.

#### **Försäkringar**

Götenehus har tecknat försäkringar som täcker ansvar och egendom i den utsträckning som styrelsen bedömer lämpligt. Götenehus försäkringsskydd innefattar härutöver även skador till följd av datorhaveri, personliga eller externa brott. Därutöver har Götenehus även en



ansvarsförsäkring för sina ledamöter i styrelse, företagsledning och andra nyckelpersoner i Bolagets ledning.

Enligt styrelsens bedömning ger det föreliggande försäkringskyddet, inklusive försäkringsnivå och försäkringsvillkor, ett tillfredställande skydd med hänsyn tagen till försäkringspremierna och de potentiella riskerna med verksamheten. Götenehus kan emellertid inte lämna några garantier för att förluster inte uppstår eller krav framställs som går utöver vad som täcks av nuvarande försäkringskydd.

### **Fastigheter**

Götenehus huvudkontor är beläget i Götene. Götenehus bedriver även försäljningsverksamhet från ett antal kontor i landet. Hyresavtalen är tecknade på sedvanliga villkor.

### **Koncernstruktur**

Huvuddelen av koncernens verksamhet bedrivs i det helägda dotterbolaget Götenehus AB med org nr 556229-5138 och säte i Götene. Koncernens struktur, samtliga dotterbolag och andelen av aktier och röster i respektive bolag framgår av not 24 på sid 40 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 som införlivats i Prospektet genom hänvisning.

### **Immateriella rättigheter**

Götenehus marknadsför sina produkter under varumärkena "Götenehus", "Sjödalshus" och "VärsåsViljan". Bolaget är av uppfattningen att dessa varumärken är av väsentlig betydelse för koncernens verksamhet. Götenehus är vidare av uppfattningen att Bolaget på ett erforderligt sätt skyddar sina immateriella rättigheter genom varumärkesskydd m m.

### **Rättsliga förfaranden**

Götenehus är inom ramen för den normala affärsverksamheten part i processer i allmänna domstolar inklusive processer där Götenehus är kalande och söker betalning för levererade småhus och/eller utförda entreprenadarbeten eller där Götenehus är svarande, varav de flesta rör relativt begränsade belopp.

Det föreligger inte för närvarande några pågående eller, såvitt styrelsen känner till, några förestående rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

### **Miljöfrågor**

Koncernen bedriver tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken i dotterbolaget Forshem Biobränsle AB. Denna verksamhet avser spridning av trädamm och buller. Inom koncernens industriområde i

Götene finns två hyresgäster som bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser i det ena fallet lackering och i det andra fallet flisning av massaved. Götenehus AB är certifierad enligt ISO 14001. Såvitt Götenehus styrelse känner till har inga miljöproblem uppkommit eller kan förväntas uppkomma avseende verksamheten som bedöms väsentligen kunna påverka Götenehus ekonomiska ställning.

### **Teckningsförbindelser och emissionsgarantier**

Götenehus har i Företrädesemissionen erhållit teckningsförbindelser att delta i emissionen med följande belopp; AB Westergyllen 4 679 tkr, Bo Nilsson 500 tkr, Svante Nilsson 265 tkr, Claes Hansson 200 tkr samt avsiktsförklaringar att delta i emissionen från Nordea Småbolagsfond Norden 3 000 tkr och Venova AB 1 000 tkr, sammanlagt 9 644 tkr motsvarande cirka 16 procent av emissionsbeloppet.

I Företrädesemissionen har emissionsgarantier erhållits med följande belopp; Erik Hemberg Fastighets AB 25 000 tkr, Erik Penser Bankaktiebolag 5 000 tkr, AB Westergyllen 5 000 tkr, Anders Borgenhard 3 000 tkr, Anders Andersson 1 000 tkr, Johan Lindgren Förvaltning i Mariestad AB 1 000 tkr, Stången Holding AB 1 000 tkr, Claes Hansson 650 tkr, Nils-Erik Danielsson 500 tkr, Mats Elmlund 500 tkr, Lennart Mårtensson 500 tkr och Hans Sparryttare 100 tkr, sammanlagt 43 250 tkr motsvarande cirka 71 procent av emissionsbeloppet. Garantiavtalen ingicks under vecka 14-15 2013. Kontant ersättning utgår med 8,0 procent på garanterat belopp till de som lämnat emissionsgarantier. Företrädesemissionen är således säkerställd till sammanlagt cirka 87 procent. Samtliga som lämnat emissionsgaranti nås via Bolagets adress.

Götenehus har erhållit avsiktsförklaringar att delta i Kvittningsemmissionen med följande belopp; AB Westergyllen 5 901 tkr, Venova AB 3 458 tkr, Nordea Småbolagsfond Norden 2 500 tkr, Bo Nilsson 2 383 tkr, Elna Molin 1 350 tkr, Kent Molin 667 tkr, Thomas Öster 417 tkr, Maria Rosell 308 tkr, Svante Nilsson 221 tkr, Claes Hansson 130 tkr, sammanlagt 17 335 tkr motsvarande cirka 80 procent av emissionsbeloppet.

### **Finansiell rådgivare och information från tredje part**

Finansiell rådgivare till Bolaget är Erik Penser Bankaktiebolag som biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Erik Penser Bankaktiebolag är även emissionsinstitut avseende Nyemissionerna.

Informationen som ingår i Prospektet har återgivits korrekt, och såvitt styrelsen i Götenehus känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

# Bolagsstyrning

## **Svensk kod för bolagsstyrning**

Det finns inget krav på att bolag som listas på First North ska tillämpa den svenska koden för bolagsstyrning. Götenehus har därför valt att avvakta med tillämpning av koden.

## **Arbetsordning för styrelse och instruktion för VD**

Styrelsen i Götenehus har utarbetat en arbetsordning för styrelsearbetet innehållande instruktioner avseende arbetsfördelningen inom styrelsen, ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt ekonomisk rapportering till styrelsen. Därtill har en instruktion avseende verkställande direktörens uppgifter utarbetats. Arbetsordning för styrelse och verkställande direktör fastställs årligen vid det styrelsemöte som närmast följer efter respektive årsstämma. Enligt nu gällande arbetsordning ska styrelsen utöver det årliga konstituerande mötet sammanträda vid minst fem planerade tillfällen under verksamhetsåret.

## **Valberedning**

Valberedningen ska bestå av en representant för envar av de tre till röstetalet största aktieägarna den 30 september varje år samt en representant för de övriga aktieägarna.

Valberedningens uppgift inför årsstämman 2013 är att lämna förslag på styrelseledamöter samt arvoden till styrelsen och revisorerna.

Valberedningen består av Bo Nilsson, Lars Runmarker och Thomas Öster som representanter för de största aktieägarna. Någon representant för de övriga aktieägarna är ännu ej utsedd.

## **Kommittéer**

Inom styrelsen finns en ersättningskommitté, en revisionskommitté och en fastighetskommitté.

Ersättningskommittén behandlar och beslutar om löner, bonus och andra ersättningar till VD och till VD direkt rapporterade befattningshavare. Ersättningskommittén består av Lennart Mårtensson och Svante Nilsson.

Revisionskommittén ska säkerställa planeringen av revisionen och upprätthålla kontakterna mellan styrelsen och revisorerna. Revisionskommittén består av Nils-Erik Danielsson och Maria Rosell.

Fastighetskommittén behandlar och beslutar om köp av exploateringsfastigheter där köpeskillingen ligger i intervallet fem till tio mkr. Förvärv upp till fem mkr beslutas av VD och förvärv som överstiger tio mkr beslutas av styrelsen. Fastighetskommittén består av Lennart Mårtensson, Ulf Runmarker och Claes Hansson.

# Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Nyemissionerna för aktieägare samt för innehavare av teckningsrätter och BTA i Bolaget som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (om inte annat anges). Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information för den tid då aktier, teckningsrätter, respektive BTA är upptagna till handel på First North.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då värdepapper innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då värdepapper förvaras på ett investeringssparkonto,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar värdepapper i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare och innehavare av teckningsrätter och BTA bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Nyemissionerna kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

## Allmänt

### *Fysiska personer*

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom som räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. BTA anses därvid inte vara av samma slag och sort som de befintliga aktierna i Bolaget förrän beslutet om Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket. Vid försäljning av aktier i Bolaget får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter i Bolaget (t ex teckningsrätter och BTA) får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på andra marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s k räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med

30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Rätten till utdelning begränsas genom reglerna om preskription, därefter tillfaller utdelningen bolaget.

### *Aktiebolag*

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent sedan den 1 januari 2013. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivs ovan.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra delägarätter medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör. Kapitalförlust på aktier och andra delägarätter som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter

under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

### **Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter**

#### *Utnyttjande av teckningsrätter*

Om aktieägare i Bolaget utnyttjar erhållna teckningsrätter för förvärv av nya aktier utlöses ingen beskattning.

#### *Avyttring av teckningsrätter*

Aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen kan avyttra sina teckningsrätter. Teckningsrätterna kommer att vara föremål för handel på First North under en begränsad tid under Företrädesemissionens genomförande. Vid avyttring av teckningsrätter skall skattepliktig kapitalvinst beräknas. Teckningsrätter som grundas på aktieinnehav i Bolaget anses anskaffade för noll (0) kr. Schablonmetoden får inte användas för att bestämma omkostnadsbeloppet i detta fall. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter skall således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll (0) kr. Eftersom teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt anses anskaffade för noll (0) kr, uppkommer därvid varken en kapitalvinst eller en kapitalförlust.

För den som köper eller på liknande sätt förvärvar teckningsrätter i Bolaget utgör vederlaget omkostnadsbelopp för dessa. Utnyttjande av teckningsrätter för teckning av aktier utlöser ingen beskattning. En andel av teckningsrätternas omkostnadsbelopp skall medräknas vid beräkning av aktiernas omkostnadsbelopp. Avyttras istället teckningsrätterna utlöses kapitalvinstbeskattning. Omkostnadsbeloppet för teckningsrätter beräknas enligt genomsnittsmetoden. Schablonmetoden får användas

för marknadsnoterade teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll (0) kr.

### **Avyttring av BTA**

En avyttring av BTA föranleder kapitalvinstbeskattning enligt ovan.

### **Aktieägare och innehavare av delägarätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieägare och innehavare av andra delägarätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller andra delägarätter. Aktieägare respektive innehavare av andra delägarätter kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel blir dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra delägarätter i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

# Villkor i sammandrag för konvertiblerna

Den 17 november 2011 fattade en extra bolagsstämma i Götenehus beslut om att utge konvertibler om nominellt högst 50 425 000 kr med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Konvertiblerna emitterades och registrerades hos Bolagsverket enligt aktiebolagslagen (2005:551) och utgör skuldförbindelser som ger rätt, men inte skyldighet, att helt eller delvis konvertera fordran mot B-aktier i Götenehus. Fullständiga villkor för Konvertiblerna framgår i avsnittet "Villkor för konvertibla förlagslån av serie 2011/2016" i prospekt daterat den 23 november 2011. Nedan presenteras villkoren i sammandrag samt kortfattad information om värdering av konvertibler.

## Lånebelopp

Nominellt lånebelopp uppgår till 21 576 420 kr. Konvertiblerna är utgivna i valörer om 10,00 kr eller hela multiplar därav.

## Ränta

Samtliga utestående konvertibler löper med sex (6) procent årlig ränta.

Ränta löper under hela lånets löptid och erläggs kvartalsvis i efterskott. Ränta förfaller till betalning årligen per den 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december, första gången den 31 mars 2012 och sista gången per den 31 december 2016. När ränta ska beräknas för kortare period än ett år, ska ett år anses bestå av 12 månader med vardera 30 dagar.

Som framgår av § 9 i de fullständiga konvertibelvillkoren bortfaller vid konvertering rätten till ränta från närmast föregående ränteförfallodag.

## Löptid

Lånet löper från och med den 13 december 2011 till och med den 31 december 2016 då det förfaller till betalning, varvid det sammanlagda nominella beloppet för de utestående konvertiblerna skall återbetalas i sin helhet i den mån konvertering inte dessförinnan ägt rum.

Under vissa förutsättningar, specificerade i de fullständiga konvertibelvillkoren, såsom vid likvidation av Bolaget, kan konvertibelinnehavare påkalla förtida inlösen av konvertiblerna.

## Konverteringsperiod

Konvertibelinnehavare har rätt att påkalla konvertering från och med den 2 januari 2012 till och med den 30 november 2016. Bolaget skall endast verkställa konvertering vid fyra tillfällen årligen, varvid Bolaget skall verkställa konvertering avseende samtliga konvertibler för vilka konvertering påkallats under ett visst kalenderkvartal först efter utgången av sådant kalenderkvartal.

## Konverteringskurs

Konvertibelinnehavare äger rätt att konvertera hela eller delar av sin fordran till aktier till kursen 10 kr. I samband med vissa bolagshändelser, specificerade i de fullständiga konvertibelvillkoren, såsom fondemission, sammanläggning eller uppdelning av aktier m m kan konverteringskursen komma att omräknas.

## Konvertibellånets förmånsrättsliga ställning

Konvertibellånet och samtliga belopp som skall betalas i anslutning till konvertiblerna ska i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar efter Bolagets icke efterställda förpliktelser och jämsides (pari passu) med andra efterställda förpliktelser som inte uttryckligen är efterställda konvertibellånet.

## Värdering av konvertibler

En konvertibel kan betraktas som ett skuldebrev med en tillhörande teckningsoption. Värdet av en konvertibel är därför avhängigt av dels faktorer som styr hur skuldinstrumentet värderas, bl a instrumentets ränta, marknadsräntorna, ränte- och amorteringsperiodiciteten för instrumentet och emittentens bedömda återbetalningsförmåga, dels faktorer som styr hur aktierna i emittenten värderas, bl a vinst och kassaflöde per aktie, emittentens värdering i förhållande till jämförbara bolag, aktiens volatilitet och emittentens bedömda tillväxtmöjligheter.

# Adresser

## **Götenehus Group AB**

Box 17  
533 21 Götene  
Besöksadress: Kraftgatan 1  
Telefon: 0511-34 56 00  
Telefax: 0511-34 53 12  
koncern@gotenehus.com  
www.gotenehus.com

## **Finansiell rådgivare och emissionsinstitut**

Erik Penser Bankaktiebolag  
Box 7405  
Biblioteksgatan 9  
109 97 Stockholm  
www.penser.se

## **Revisor**

Ernst & Young  
Box 7850  
Jakobsbergsgatan 24  
103 99 Stockholm  
www.ey.com/se

## **Kontoförande institut**

Euroclear Sweden AB  
Box 7822  
103 97 Stockholm  
www.euroclear.se

# Götenehus

**Götenehus Group AB**

Box 17, 533 21 Götene  
Besöksadress: Kraftgatan 1  
Telefon: 0511-34 56 00  
Telefax: 0511-34 53 12  
koncern@gotenehus.com  
www.gotenehus.com